كتاب

احكام الاراضي

المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطنة العثمانية

تأليف

المحامي

دعيبس المر

بكالوريوس علوم من الجامعة الاميركية في بيروت

مأذون بالحقوق من باريس

مأذون من المحكمة العليا البريطانية

استاذ حقوق الاراضي في مدرسة الحكومة بالقدس الشريف

ثمن النسخة جنيه مصري

طبع في مطبعة بيت المقدس بالقدس سنة ١٩٢٣

كتاب

أحكام الأراضي

المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطنة العثمانية

تأليف

المحامي

دعيبس المر

بكلوريوس علوم من الجامعة الاميركية في بيروت
ماذون بالحقوق من باريس
ماذون من المحكمة العليا البريطانية
استاذ حقوق الاراضي في مدرسة الحكومة بالقدس الشريف

ثمن النسخة جنيه مصري

طبع في مطبعة بيت المقدس بالقدس سنة ١٩٢٣

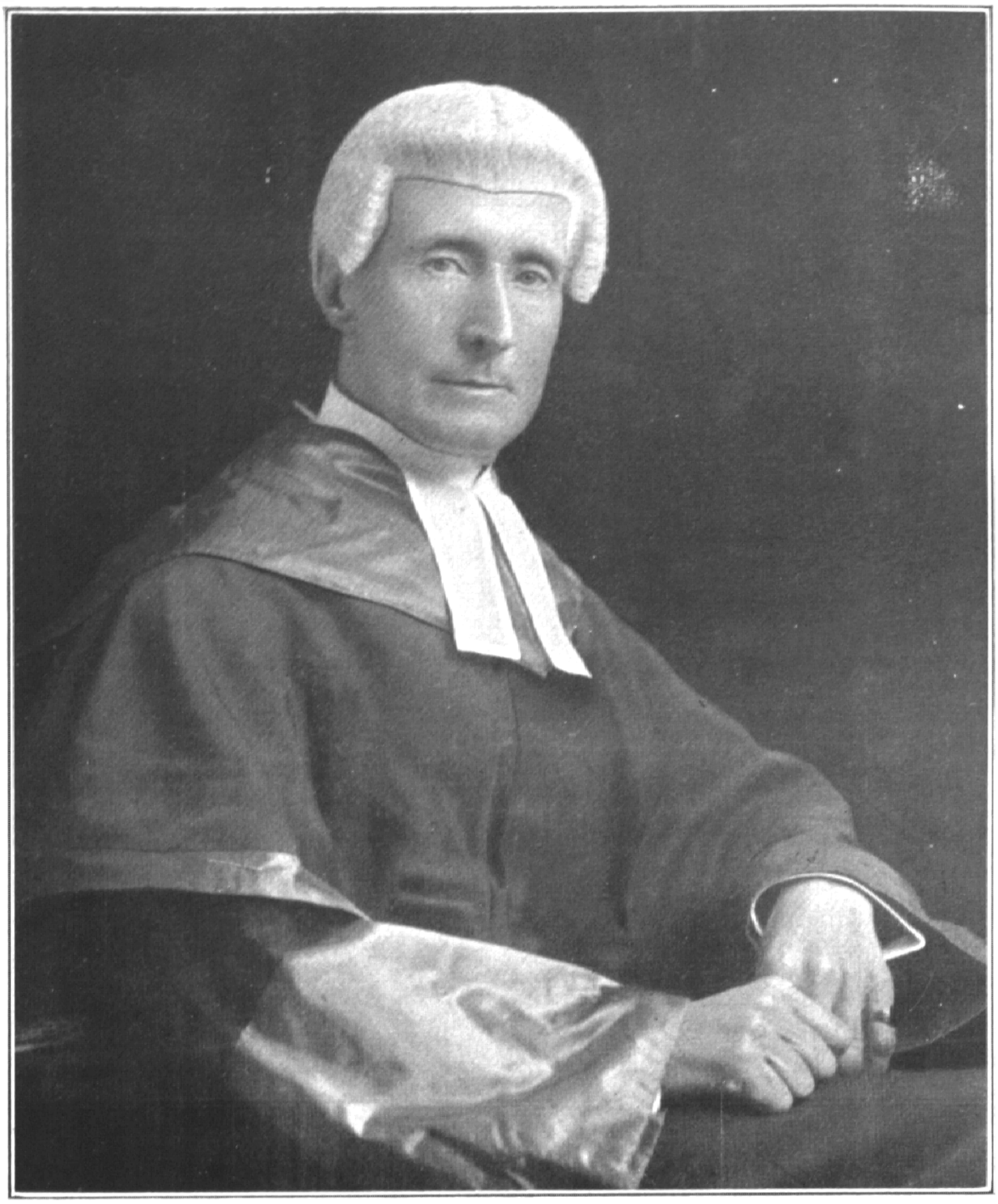


PHOTO: ELLIOT & FRY LONDON

HIS HONOUR SIR THOMAS W. HAYCRAFT Kt.

Chief Justice of Palestine

Ptd. at Beit Ul Makdes, Jerusalem

كلمة افتتاحية

الداعي لتاليف هذا الكتاب

لما كانت الاراضي في السلطة العثمانية اهم مصادر الثروة الحقيقية ان لم نقل مصدرها الوحيد اهتمت الحكومة بشأنها في اخر ايامها فاعتبرت نظامات الاراضي من المواد الاساسية وعمدت الى اصلاحها وتعديلها بحيث يتمكن اصحابها والمتصرفون بها من الانتفاع منها بصورة تقرب بقدر الامكان من انتفاعهم بالبضائع والمنقولات فيمكنهم زراعتها والتصرف بها ونقلها و بيعها والاستدانة عليها بسهولة كلية وسرعة تامة فتصبح راسمالاً لصاحبها واساساً للاعتماد المالي (الكرديتو) وهو العامل الذي يلعب في عالم الاقتصاد والتجارة دوراً مهماً

ولما تم انسلاخ البلاد العربية عن الدولة التركية شرعت الحكومات الجديدة القائمة عليها باكمال اصلاح نظامات الاموال الغير منقولة بما يوافق صالح البلاد وبقدر ما يتفق ذلك مع خطتها السياسية

على انها اعتمدت القواعد والنظريات التي بنيت عليها النظامات السابقة واثبتتها خصوصاً لكونها قد اصبحت مألوفة لدى عموم الناس مع موافقتها تمام الموافقة لصوالح الخزينة

وعليه اصبح درسها لدرجة وافية وبيانها بصورة واضحة مع تتبع التعديلات والاصلاحات الداخلة عليها بعد الاحتلال امراً ضروريًا عميم الفائدة

على اني بالرغم عن شدة البحث والتفتيش لم اعثر على مؤلف عربي في احكام الاراضي وعدا عن ترجمة مواد قانون الاراضي سنة ١٣٠١ اي منذ نحو ٣٨ سنة في الدستور القديم التي قد تعدل معظمها فضلاً عن كونها نفدت

طبعتها لم ارَ بالعربية مجموعة منتظمة تضم التعديلات الجديدة والقوانين الحديثة فبقيت رغماً عن ضرورتها واهميتها محجوبة عن ابناء العربية[1] لم يهتم احد منهم لازاحة الستار عنها

وعليه عزمت على محاولة سدّ هذا الفراغ والقيام بهذه الخدمة لابناء وطني بحيث اقدم لهم مؤلفاً يتضمن بالقسم الاول ابحاثاً مختصرة جامعة لاحكام الاراضي ودروساً قانونية موضوعة على نسق علمي مع مراعاة حسن الاسلوب والتبويب ويجمع بالقسم الثاني متون قوانين الاراضي ونظاماتها منذ نشأتها مع التعديلات الموضوعة لها وخلاصة قرارات شورى الدولة ومحكمة تمييز التركية العليا بشأن المسائل الكثيرة الوقوع ملحقة بالقرارات واللوائح القانونية الصادرة من طرف الحكومات المحتلة في سوريا وفلسطين

ولم يكن لدي في الباحث القانونية ما ارجع اليه سوى مؤلفات ثقات الاتراك نحو علي حيدر بك رئيس محكمة التمييز الاول بالاستانة والاساتذة عاطف واشرف وضياء الدين ومؤلف الاستاذ شيحا بالافرنسية هذا بالطبع عدا عن ما نشر رسمياً من قرارات التمييز وانجمن العدلية وشورى الدولة ومقالات متفرقة بالجريدة العدلية وجريدة المحاكم وخلافها

الا ان المؤلفين الاتراك اتبعوا جميعهم خطة واحدة لم ارها موافقة فلم يقسموا موضوعهم الى اقسام وابواب حسبما يقتضيه التنسيق العلمي والترتيب المنطقي فيعالجوا كلاًّ منها بدوره على حدة بل بحثوا باحكام الاراضي ابحاثاً متفرقة متبعثرة

---

(١) عدا عن بعض النظامات التي عنيت المجلة القضائية في بيروت بترجمتها ونشرها

فترى علي حيدر بك يبحث عن اراضي الموات في الصحيفة ٥١ ثم يعود الى البحث عن الموضوع نفسه في الصحيفة ٤٤٨ وعن مزور الزمن او حق القرار في صحيفة ١٠٦ ثم يعود الى البحث نفسه في صحيفة ٣٩٥ ثم يبدا بخلافه الى ان يستأنف البحث به بصحيفة ٤٤٧ وهكذا فعل خلافه من المؤلفين

نعم ان كثيراً من الشراح الفرنساويين وغيرهم من الاوروبيين شرحوا قوانينهم مادة مادة الا ان تبويب وتنسيق القوانين الاوروبية يختلف اختلافاً عظيماً عن تبويب قانون الاراضي العثماني فبينما ترى فصول القانون الفرنساوي مرتبطة كسلسلة واحدة محكمة الوضع بطريقة يقتضيها المنطق والذوق السليم ترى في القانون العثماني المذكور اختلاطاً واختلالاً في الوضع والترتيب يجعله صعب المنال على الطالب كثير المشقة على المطالع

وفضلاً عن عدم انتظام المؤلفات التركية فانها لا تتناول سوى قانون الاراضي مع تعديلاته الصادرة قبل الدستور العثماني ولا تشمل التعديلات والاصلاحات المهمة الحاصلة بعده فلم اجد لهم ولا لخلافهم من الاوروبيين او العرب مؤلفاً استأنس به في سلك هذه الابحاث الوعرة سوى مقالات متفرقة لعلي حيدر بك ادرجت في الجريدة العدلية التركية ولوائح الاسباب الموجبه المرفوعة من النظارة بمثابة توضيح لكل قانون جديد

اما النظريات والقواعد الماخوذة عن واضعي القوانين الاوروبية كقاعدة الخلفية او التمثيل في الانتقال فاوضحتها كما هي في محل نشأتها

ولم يكن النقص محصراً في قلة مؤلفات الثقات القانونيين بل الصعوبة في جمع شتات القوانين والنظامات والقرارات والاوامر المعمول بها الا انني لحسن الحظ وجدت ان نظارة العدلية التركية كانت قد جمعتها اثناء الحرب

ونشرتها تباعاً في الجريدة العدلية بالسنة السابعة والثامنة تحت عنوان « قانوننامه اراضي ومذيلاتي » فاعتمدتها وتتبعت التعديلات والاضافات لسنة ١٣٣٤ مالية مجتهداً في التقرب بالترجمة من الاصل بقدر الامكان

على انني كنت ارى نفسي مضطراً للسير بحذر في عملي خصوصاً لما وجدته من الاختلافات الجمة في الترجمات الفرنساوية والانكليزية وما عثرت عليه من الذهولات حتى في النص الرسمي وللقارئ مثال عن ذلك في الصحيفة ٩٠ من القسم الثاني من هذا الكتاب

ورأيت ان الفائدة العامة تقضي بايراد نصوص المواد والقوانين كما هي في اعصرها وادوارها المختلفة دون حذف الملغاة منها بما بعدها مع الاشارة بالطبع الى ذلك في ابحاثي عنها والسبب هو كون احكام المواد الملغاة تبقى مرعية في حل المسائل التي يعود منشأها الى زمن سيادة المواد المذكورة لان القوانين لا تشمل ما قبلها

وايضاحاً لذلك نورد قانون الانتقال الاخير الصادر سنة ١٣٢٨ مثلاً فانه يلغي كثيراً من احكام قانون توسيع الانتقال الا ان هذا الاخير لم يزل معمولاً به فيما يتعلق بانتقال اراضي المتوفين قبل سنة ١٣٢٨ ولا تخفى كثرة المسائل الواقعة من هذا القبيل

هذا ناهيك عن ضرورة بيان القديمة لايضاح الجديدة

وكما يصح هذا الاعتبار في التعديلات العثمانية كذلك يصح في تعديلات الحكومات الجديدة التي سنت بعد الحرب تحت ارشاد الانتداب فهي مع كونها تحجب ما يقابلها من الاحكام العثمانية لكنها لا تشمل ما قبلها من المسائل التي لم تزل تحت الاحكام العثمانية القديمة مما يجعل امر بيان كليهما ضرورياً لا يخفى على ذي بصر

ولما كانت التعديلات الحاصلة بعد الاحتلال منحصرة ضمن مناطق الحكومة التي اصدرتها اقتصرنا على الابحاث العامة في الاحكام الشاملة كافة المناطق مع ايراد متون الاوامر والقرارات الصادرة في كل منطقة

الا اننا قد بينا في بعض المحلات الواردة بالقوانين الفلسطينية الفرق بين النصين الرسميين الانكليزي والعربي ومثاله ما ورد بالمادة ٧ (١) الفقرة ٢ من النص العربي لقانون محاكمات الاراضي بان محاكمها غير مقيدة بقانون المحاكمات الحقوقية ولا المدنية (المجلة) حال كون النص الانكليزي يقيدها فيهما ما عدا فصل البينات

ثم بالنظر لتعدد المواد المبحوث عنها وجدنا من الضروري وضع فهرست هجائي تسهيلاً لمراجعة المسائل المطلوب مراجعتها فوضعناه رغماً عما كلفنا من الوقت والمشقة

وقد استحسنا فاتبعنا عادة بعض المؤلفين فجعلنا في صدر كتابنا رسم سعادة قاضي قضاتنا في فلسطين السر توماس هايكرافت اجلالاً واحتراماً لشخصه الكريم

ومما تقدم يرى القارئ ان المشقات التي لاقيناها في عملنا وصعوبة البحث في موضوع لم يزل بكراً بالعربية مع ضرورة الايجاز الكلي في البيان والايضاح بالفاظ الفقها المشتغلون بالحقوق — جميع ذلك يشفع بنا لدى من يعثر على قصور او خطأ إذا فالعصمة لله وحده والكريم من عذر

---

(١) وردت بالجريدة الرسمية مادة ٦ فذكرناها كما هي على ان صوابها المادة ٧ (انظر صحيفة ١٥٩ و ١٩١ من القسم الثاني)

تنبيه : ق١٠ مختصرة من قانون الاراضي

ق٠ت = = التصرف بالاموال الغير منقولة

وقد وقع بعض اغلاط مطبعية ذكرناها بجدول مخصوص بآخر هذا الكتاب

بيان

المراجع المعتمد عليها بهذا الكتاب

شرح قانون الاراضى – علي حيدر بك

〃 〃 〃 – عاطف بك

〃 〃 〃 – خالص اشرف بك

احكام الاوقاف – حلمي بك

قوانين الاراضي ومقررات شورى الدولة وقرارات التمييز بمجموعة نظارة العدلية المنشورة بالمجلة العدلية مجلد ٧

على حيدر بك شرح قانون التصرف والقسمة والتأمينات مجلة عدليه مجلد ٤

حقوق الاراضي – شيحا – (بالافرنسية)

مقدمة

تقلبت عَلَى احكام الاراضي ادوار متعددة فاختلفت احوالها باختلاف الاعصر

فكان اول ادوارها في عصر الاسلام قبل الدولة العثمانية

ثم تلاه دور الاتراك قبل السلطان سليمان القانوني

ثم دور السلطان المومى اليه

ثم دور قانون الاراضي الذي بقي نافذاً الى ان ادخلت القوانين الموقتة ايام الاتحاديين و بقيت لغاية نهاية الحرب العمومية

وكانت احكام الاراضي قبل تأسيس الدولة العثمانية تابعة لاحكام الشريعة الغراء وفقاً لنصوص الكتب الفقهية

فاذا تمّ فتح البلاد صلحاً تجري شرائط الصلح عَلَى الاراضي فتبقى بايدي الاهالي الغير المسلمين و يوضع عليها الخراج وتعتبر مملوكة

اما اذا كان الفتح عنوةً فتعتبر الاراضي المفتوحة بما فيها غنيمة للفاتحين فيوزعها الامام بينهم للخيالة ضعفي المشاة بعد افراز الخمس لبيت المال عَلَى انه قد يستنسب ابقائها بيد الاهالي الغير المسلمين بشرط ان تعتبر رقبتها لبيت المال ثم يوضع عليها خراج ولذلك كانت

الاراضي تقسم الى قسمين

اراضٍ مملوكة

اراضٍ غير مملوكة

وتقسم المملوكة الى اربعة اقسام

(ا) عشرية وهي المفتوحة والمعطاة للفاتحين المسلمين والباقية بيد الداخلين بالاسلام واراضي الموات الحاصل احياؤها

(ب) خراجية وهي المفتوحة دون حرب والمتروكة بيد الاهالي مع فرض الخراج عليها

(ج) مقاطعة وهي التي يمنحها الامام المسلمين من غير الفاتحين بشرط دفع المقاطعة

(د) الاراضي التي تكون تتمة للسكنى

اما الاراضي الغير مملوكة فكانت تقسم الى

(١) اراضي بيت المال او اراضي المملكة

وهي الاراضي الباقية بعد التوزيع عَلَى الفاتحين والمحفوظة لبيت المال والخراجية والعائدة للخزينة بعد وفاة المتصرفين بها

(ب) الاراضي الخراجية العائدة رقبتها الى بيت المال

وهي خلاف العائدة رقبتها المتصرف بها التي مرّ ذكرها

(ج) الموات

(د) المحمية وهي اراضي المشاع او المتروكة ورقبتها عائدة لبيت المال والتصرف بها عائد للعموم او لجماعة كالمراعي

وعند تأسيس الدولة العثمانية وزعت بعض اراضي الاناضول بين الفاتحين واحيلت بعضها لمن دفعوا معجلة معينة عَلَى شرط بقاء رقبتها عائدة للحكومة وسميت اراضي اميرية وهي تقابل اراضي المملكه بالعصر السابق

اما اراضي الحجاز والبصرة فبقيت ملكاً بيد اهاليها المسلمين وكذلك اراضي الجزر كقبرص وشيو (ساقس) وميتيلين

اما اراضي غيرها من البلدان فاعطيت بعضها الى الفاتحين واعتبرت ملكاً لهم وبعضها بقي مع الاهالي المسلمين على انه في كلتا الحالتين ضرب عليها العشر فاطلق عليها اسم الاراضي العشرية

اما باقي الاقسام فلم يطرأ عليها تغيير على الاطلاق سوى ان المحمية منها اصبحت متروكة وسنأتي عَلَى ذكرها مع تفصيل اراضي الموات والموقوفة بالفصل الآتي

ولما كانت الاراضي المملوكة تحت تصرف اصحابها المطلق لم يرَ من اللزوم وضع قانون مخصوص لها اذ انها كسائر الاموال المنقولة تسري عليها احكام المجلة فيما يتعلق بالتصرف والانتقال

اما اراضي بيت المال (او اراضي المملكة) المعروفة بعد ذلك بالاراضي الاميرية بحيث ان ملكيتها عائدة للمملكة فالتصرف بها عائد للامام وفقاً للمصلحة العامة ولذلك اقتضى وضع قواعد ونظامات خاصة بها

وبقيت احكام الاراضي متفرقة في الكتب الفقهية والفتاوي المتعددة والمؤلفات الشرعية الى ان جمعها السلطان سليمان بقانون سماه قانون الاراضي

وهو يختلف كثيراً عن القانون الحالي خصوصاً بنعه الانتقال الى اولاد المتصرف المتوفي كما سيأتي شرحه في حينه

ثم صدر بعد القانون المذكور جملة نظامات خاصة وفتاوٍ عديدة بقيت مرعية الاجراء الى ان صار تنظيم القانون الحالي فالغيت الفتاوي والقوانين والنظامات السابقة برمتها . ولكن لم يزل غير وافٍ بالمطلوب وبقيت احكامه اكبر الموانع لاستثمار الثروة العقارية في البلاد الى ان تم اصلاحه بقوانين خاصة

ويعود فضل اصلاح قانون الاراضي الى الشيخ محمود اسعد افندي احد العلماء الذي تولى ادارة الدفتر الخاقاني العامة

ذهب الى اوربا وباشر بدرس قوانين الاراضى فيها فوضع لائحة قانون يحتوي على ٢٦٧ مادة عرض عَلَى مجلس شورى الدولة فصودق عليه مع بعض التعديل

ثم رفع الى مجلس الوزارة بمدة حلمي باشا فصادقت عليه واحالته الى مجلس المبعوثان

فعهد بدرسه لانجمن من اعضائه الا انهم بالرغم عن تصديق المشيخة عليه واعداده من طرف احد العلماء الشرعيين لقي معارضة من طرف مشايخ وعلماء الشرع فلم يحصل اتفاق على اثباته

بقي المشروع دون نتيجة حتى قامت وزارة حقي باشا فرات ان عرضه المبعوثان بكامله لا يأتي بنتيجة فاستخرجت منه اربعة فصول واحالتها الى المجلس فتقرر قبولها من طرف الانجمن عَلَى ان تطاحن الاحزاب حال دون التصديق النهائي عليها

ثم عادت وزارة سعيد باشا فسعت بالاصلاح العقاري الا ان سعيها لم يكلل بالنجاح النهائي

وبقي الحال عَلَى هذا المنوال الى ان جاء شوكت باشا فعمد الى

وضع اللائحة الجديدة بصورة قوانين موقتة بالنظر لاعتقاده بعدم امكان التأجيل زيادة عما حصل . فاصدر قانون تحديد وتحرير الاموال الغير المنقولة في ٥ شباط سنة ١٣٢٨

وقانون تملك الاشخاص المعنوية المؤرخ في ١٦ شباط سنة ١٣٢٨

وقانون انتقال الاموال الغير المنقولة المؤرخ في ٢١ شباط سنة ١٣٢٨

وقانون وضع الاملاك الغير منقولة بصفة تأمينات عَلَى الدين المؤرخ في ٢٥ شباط سنة ١٣٢٧

ثم قانون ٣٠ اذار سنة ١٣٢٨ بحق التصرف بالاملاك الغير منقولة

انواع الاراضي

تقسم اراضي البلاد العثمانية الى خمسة اقسام

١ — الاراضى المملوكة

٢ - الاراضى الموقوفة

٣ - الاراضي الاميرية

٤ - الاراضي المتروكة

٥ — الموات

الاراضي المملوكة هي الاراضي التي يتصرف بها صاحبها كيف شاء كما يتصرف بالمنقولات فله رقبتها وكافة حقوقها ويجوز له بيعها او رهنها او الايصاء بها كما انه يورثها لورثته الشرعيين فلا تعود الى بيت المال بعد وفاته الاّ اذا لم يوجد احد من ورثته ولو بعيداً

ولا تشملها احكام قانون الاراضي ولا القوانين الاخرى الخاصة بخلافها من سائر الانواع بل تطبق عليها احكام المجلة والشرع الشريف وتعتبر بها الشفعة ·

وتقسم الاراضي المملوكة الى اربعة اقسام (مادة ٢)

(١) الاراضي الكائنة داخل المدن والقصبات او التي تمتد حولها لمسافة نصف دونم وتعد تتمة للسكنى

تعتبر الاراضي الكائنة داخل المدن ملكاً ولو زادت عن نصف دونم وسواء زرعت ام لا

اما الاراضي المعتبرة تتمة للسكنى الممتدة حول المدن والقصبات وهي اللازمة للبئر ولخزن الحطب والمؤونة فتحسب ملكاً على شرط ان لا تتعدى النصف دونم

والدونم ١٦٠٠ ذراعاً او ٩٠٠ متراً مربعاً

اما سبب تحديد وتعيين المساحة التي تعد تتمة للسكنى بمقدار نصف دونم فناشئ عن رغبة الحكومة في منع سوء الاستعمالات الحاصلة حينئذ من طرف المتصرفين بالاراضي الاميرية فقد كانوا يضمون الى دورهم اراضٍ واسعة و يتشبثون باعتبارها ملكاً بحجة انها تتمة للسكنى وذلك بقصد التخلص من دفع العشر والخراج

ولما كان في عصرنا هذا قد كثرت مشاريع بناء وانشاء محلات وقرى جديدة اصبح من المهم تعيين نوعية الاراضي التي تقع داخلها اتبقى اميرية ام تعتبر ملكاً لكونها اصبحت داخل القرى والقصبات

اختلف المؤلفون بهذا الامر عَلَى ان الحكومة العثمانية اعتمدت رأي علي حيدر بك رئيس محكمة التمييز في الاستانة سابقاً وقد قال بوجوب بقاء الاراضي الاميرية التي تتأسس عليها القرى او المدن والقصبات الحديثة كما كانت عَلَى ان تكون الابنية التي تنشأ عليها ملكاً ويترتب عَلَى الارض التي تتأسس عليها رسوماً يعبر عنها باجارة زمين

وتعليله انه لا يجوز تحويل الارض من اميرية الى ملك الا بسبب شرعي واسباب التملك قد انحصرت بالمادة ١٢٤٨ مجلة ولم يوجد بينها تأسيس مدن اوقصبات جديدة (انظر علي حيدر بك

صحيفة ١٤٤)

عَلَى ان الحكومة العثمانية اعطت للمهاجرين امتيازاً خاصاً فجعلت الاراضى التي تنشأ عليها قصبة او قرية ملكاً للمستعمرين بشرط ان لا يشمل ذلك سوى المؤسسين فلا يستفيد منه من يلتحق بهم بعد التأسيس بل تطبق بحقه القاعدة العمومية

وحري بالذكر ان الاحكام العثمانية قد بقيت تعتبر الابنية على الاراضي الاميرية ملكاً الى ان صدر قانون التصرف بالاراضي الغير منقولة الذي اوجب باتباع الابنية الحاصل انشائها بعد القانون المذكور الى الارض فتجري احكامها عَلَى الابنية من حيث الانتقال وخلافه كما سياتي (انظر المادة ٥ من القانون المذكور)

القسم الثاني — الاراضي التي افرزت من اراضي بيت المال وملكت تمليكاً صحيحاً ليتصرف بها اصحابها كما يشاؤون (مادة ٢)

ومن المعلوم ان الامام او السلطان هو السلطة الوحيدة ذات الصلاحية لافراز ارض من الاراضى الاميرية وتمليكها بموجب ملكنامه ويتم ذلك لقـاء دفع قيمتها الحقيقية اذا كانت الخزينة معسرة وضعفي القيمة اذا كانت موسرة

وتسري عَلَى هذا التمليك احكام الغبن الفاحش دون تغرير وفقاً للمادة ٣٥٦ من المجلة ومقداره الخمس (انظر مادة ١٦٥ مجلة)

اما اذا كانت الارض المفرزة من الاراضي الموقوفة من قبيل التخصيصات فتبقى وقفاً ذا مقاطعة عَلَى ان الانشاآت تصبح ملكاً

القسم الثالث :- الاراضي العشرية وهي على ثلاثة انواع

١— الاراضي التي توزعت عَلَى الفاتحين

٢— الاراضي التي اعطيت لخلافهم حين الفتح ايضاً

٣— الاراضي الباقية بيد الاهالي الاصليين المسلمين كاراضي الحجاز والبصرة

القسم الرابع — الاراضي الخراجية وهي الاراضي التى بقيت بيد الاهالي غير المسلمين وضربَ عليها خراج وهو نوعان خراج مقاسمة وهو بنسبة المحصولات من العشر الى النصف

وخراج وموظف وهو مبلغ معين محدود ضرب عَلَى الاراضي (انظر المادة ٢)

وتختلف الاراضي العشرية عن غيرها من انواع الاراضي المملوكة في كونها بعد وفاة صاحبها دون وارث تعود الى بيت المال وتعتبر اراضٍ اميرية فتجري عليها احكامها بعكس الاراضي الخراجية من باقي الانواع فانها وان كانت تعود الى بيت المال بعد وفاة صاحبها دون وارث الاَّ انها لا تعتبر اراضٍ اميرية ولا تسري عليها احكامها

ولا يخفى ما في ذلك من الفرق اذ للحكومة ان تبيع الاخيرة دون مراعاة الشروط المعينة بقانون الاراضي الاّ انها تتبع في الاراضي الاميرية التي كانت اصلها عشرية كافة احكامه فيما يتعلق بالمزايدة وما شاكلها

اما المقصود بالمتوفي دون وارث من لا يترك له عصبة فلو ترك من ذوي الفروض فلهم فروضهم والباقي يعود لبيت المال ما لم يكن المتوفي اوصى به لاحد فتنفذ وصيته ولو باكثر من ثلث ماله

الاراضي الاميرية

هي الاراضي التي تعود رقبتها لبيت المال حال كون التصرف بها يعطى لمدة غير محدودة لطالبها لقاء معجلة تسمى طابو يدفعها للخزينة فتحال الارض لاسمه بموجب سند رسمي

ولما كانت الاراضي الاميرية ملكاً لبيت المال اصبح التصرف بها منوطاً بارادة رئيس الحكومة حسبما يراه من مقتضيات المصلحة وفقاً للمادة ٥٨ من المجلة ولاجله اقتضى ان يسنّ قانون الاراضي لاجل تحديد وتعيين شروط التصرف بالاراضي المذكورة وفراغها وانتقالها مع مراعاة حقوق الخزينة

وقد كانت الاراضي الاميرية تقسم الى مقاطعات تدعى تيمار

وزعامة وبقي هذا التقسيم لغاية سنة ١٢٥٥

وهذه المقاطعات كانت تعطى لكبار رجال الدولة من ملكية وعسكرية لقاء خدمات ماضية او مستقبلة او تؤلف دائرة الخاصة التابعة السلطنة او الوزراء فتدعى خواص همايون وخواص وزراء

والتيمار عبارة عن مقدار من الاراضي يبلغ ريعها من ٣٠٠٠ الى ٦٠٠٠ درهماً الا انه يمكن زيادتها بحيث يبلغ ريعها ١٩٩٩٩ درهماً

اما الزعامة فهي ما يبلغ ريعه ٢٠ الف درهم وهي قابلة الزيادة لدى حصول ترقي صاحبها الى ان تبلغ مائة الف درهم

فيدعى ذوي التيمار اصحاب تيمار او سباهي اما الذين لهم زعامة فزعماء او اصحاب الزعامة ويترتب على كل من هؤلاء الخدمة العسكرية فعلاً كما انه فرض عليه ان يقدم للجيش عدداً من الانفار بنسبة مدخوله باعتبار نفر واحد عن كل ٣٠٠٠ درهم من ريع املاكه ويشمل ذلك الوزراء اصحاب الخواص

وكانت عامة الناس تطلب الاراضي من اصحاب التيمار والزعامة فيحيلونها لعهدتهم لقاء ما يتقاضونه منهم من المبالغ التي يفرضونها كما هو صريح من المادة ١٠ من تعليمات الطابو التي قد ذكرت ان صلاحية اصحاب التيمار والزعامة بالتصرف بها واحالتها بدأت منذ

تأسيس السلطنة واستمرت لغاية سنة ١٢٥٥

ومن ذلك الحين لغاية سنة ١٢٦٣ اشترك معهم بهذه الصلاحية الملتزمون والمحصلون اما بعد ذلك العصر لغاية سنة ١٢٧٤ وهو تاريخ صدور قانون الاراضي استقلّ بهذه المعاملة الملتزمون والمحصلون

اما بعد تأسيس الطابو فاصبحت المعاملة منحصرة بمأموري الطابو وبقي مدراء المال (او المحصلون) يجرون المعاملة بالمحلات التي لم تتأسس بها دوائر طابو

اما اثبات حقوق التصرف فكان يتم حينئذ بسندات خصوصية تعطى من طرف اصحاب الزعامة والتيمار لمن يدفع لهم المعجلة التي يفرضونها ولذلك كانت سندات التصرف مختلفة صورة ووضعاً ونصاً وطالما اصحاب هذه السندات في قيد الحياة فلا معارض لهم في تصرفهم اما بعد وفاتهم فتعود الارض لاصحاب التيمار والزعامة وهم يحيلونها الى اولاد المتصرفين فيتممون كافة المعاملات التي هي اليوم من صلاحية دوائر الطابو

ولما صار تنظيم الجيش العثماني وفقاً للطريقة الحديثة وتعين رواتب معينة للقواد والجنود الغيت المقاطعات وبعد وضع التعليمات السنية واصبح قيد الاملاك بدوائر الطابو واخذ سندات بها امراً

ضروريا بحيث لا تقوم دعوى التصرف دون السند المذكور (مادة ١ من تعليمات الطابو)

اما حقوق الدولة او بيت المال فتستند الى احد الاوجه الآتية

١ – حفظها لنفسها قسم من الاراضي حين الفتح دون توزيع

٢ – عدم ثبوت احالة بعض الاراضي لاحد من قبل الدولة

٣ – وفاة المتصرف (او المالك) بالاراضي العشرية والخراجية دون وارث

٤ – عدم معلومية المتصرف بالاراضي منذ القديم تجعلها عائدة للدولة

٥ – اراضي الموات التي يتم فتحها واحيائها باذن سلطاني اذ بموجب المادة ١٠٣ من قانون الاراضي تصبح رقبتها ملك الدولة وحقوق التصرف بها عائدة لمن احياها

الاراضي الموقوفة

لا بد من ايراد كلمة موجزة عن احكام الوقف بصورة عامة قبل الكلام عن الاراضي الموقوفة المبينة بالمادة الرابعة من قانون الاراضي

اختلف علماء الشرع في تعريف الوقف فذهب ابو حنيفة وهو الامام الاعظم انه حبس العين عَلَى حكم ملك الواقف والتصدق بالمنفعة كالعارية فلا يلزم ولا يزول ملكه الى ان يحكم به حاكم او يعلق بموته بان يقول اذا مت فقد وقفت

فعلى المذهب الاول يكون الوقف غير لازم اما عَلَى مذهب الامامين فلزومه امر محتوم

عَلَى ان كلا المذهبين يعتبره لازماً اذا حكم به حاكم ولهذا اتخذه المحامون لدى المحاكم الشرعية طريقة في تنظيم صكوك الوقف لتضمن لزومه وذلك برجوع الواقف عن الوقف ومعارضة المتولي له وحكم الحاكم بلزوم الوقف وعدم امكان الرجوع عنه

ويشترط لصحته

ان يكون الموقوف مالاً متقوماً تعامل الناس في وقفه ويدخل تحته المنقول والعقار كوقف الكتب عَلَى المساجد ووقف الدور على الكنائس .

وخرج عن ذلك وقف الدين قبل قبضه الا اذا اخرج مخرج الوصية

ان يكون مؤبداً والتأبيد يكون لفظاً او معنى فان كان

الوقف عَلَى معين كما لو وقف عَلَى اولاده فلا بد من ذكر ما يدل على التأبيد لان الوقف لا بد له من مصرف مؤبد لا ينقطع ابداً كالفقراء وان كان عَلَى غير معين كقوله وقفت داري لوجه البر فلا لزوم للتصريح في التأبيد لوجوده معنى بالنظر لدوام الفقراء

ان يكون الواقف مالكاً للموقوف حرّ التصرف به لان الوقف من قبيل التبرع فلا يصح لغير المالك ولا يجوز وقف الاراضي الاميرية (انظر مادة ٨ من قانون التصرف بالاملاك الغير منقولة)

ان يكون الواقف اهلاً للتبرع فلا يصح وقف المجنون او المحجور او الصغير

وللواقف ان يضمّن وقفه ما يريده من الشروط المشروعة فيعمل بها اذ شرط الواقف كنص الشارع

فله ان يشترط غلة الوقف لنفسه او لغيره ممن يشاء ولو كان المشروط له لم يولد بعد

كما انه يحق له ان يحتفظ حق استبداله بارض اخرى او بيعه وشراء ارض اخرى بثمنه

واذا فعل ما ذكر صارت الارض الثانية وقفاً بشروط الاولى ولو لم تذكر حين الاستبدال او الشراء اما بيع الوقف واستبداله دون

شرط الواقف فعائد للقاضي بناءً عَلَى مسوّغ شرعي كان تكن الارض الثانية اكثر نفعاً واقل مؤونة وادرَّ ريعاً او ان يكون قد خشي عَلَى خراب الموقوف

وقد جرت العادة عند اغنياء بلادنا اذا خشوا اسراف اولادهم او ارادوا اختصاص الذكور منهم بثروتهم دون الاناث ان يعمدوا الى وقف املاكهم

فيجعل الواقف ريع الوقف لنفسه ما دام حياً ثم لولده فيعم الانثى ما لم يخصص بالذكر فان مات ولده صرفت الغلة للفقراء لا لولد ولده لعدم اشتراط ذلك ولهذا ترى اكثر الوقفيات تشمل عبارة عامة كقوله عَلَى اولادي واولادهم واولاد اولادهم ما تناسلوا بطناً بعد بطن

التولية عَلَى الوقف منوطة بالواقف ثم بوصيه

فاذا مات المشروطة له الولاية بعد موت الواقف ولم يوص الى احد فولاية النصب عائدة للقاضي فيختار المتولي من اقارب الواقف لان القريب اشفق الا اذا لم يجد فيهم من يصلح لذلك فيجوز حينئذ اختياره من الاجانب

وليس للمتولي حق انابة خلافه عنهُ ما لم يشترط له ذلك بصك

الوقف وان اشترط فليس له عزله الا اذا تصرح له به

وللقاضي عزل المتولي ان رأى فيهِ العجز او ثبتت لديه خيانته ولو كان هو الواقف حتى ولو اشترط بالوقف عدم جواز العزل لمخالفة هذا الشرط للشرع فيكون باطلاً

وعَلَى الموقوف عليهم اذا كانوا معينين عمارة الوقف من مالهم فان تمنعوا او عجزوا اجراها القاضي والمتولي وعمّرها باجرتها عَلَى انه يحق لهم استرجاعها بعد ذلك

اما اذا كان الموقوف عليهم غير معينين كما لو وقف عَلَى الفقراء فنفقة التعمير من غلة الوقف

اجارة الوقف يعتبر فيها شرط الواقف بخصوص المدة فان اهمل ذكرها فليس للمتولي تأجير القرى لاكثر من ثلاث سنوات اما الدار او الحانوت فلسنة واحدة عَلَى انهُ اذا اقتضت المصلحة اجارتها اكثر من ذلك فيلزمه حينئذ اذن القاضي ولا تصح الاجارة باقل من اجر المثل والا فهي فاسدة ولو انقضت مدة الاجارة وللمتولي ان يفسخها

وتقسم الاوقاف باعتبار ماهيتها الى صحيحة وغير صحيحة

فالصحيحه ما كان ملكاً صرفاً فوقفه اصحابه وفقاً للنهج الشرعي وتجري عليه نصوص الشريعة الغراء وغير الصحيحة هي اراضٍ اميرية ارصد ريعها او مرتباتها من طرف السلاطين العظام او باذنهم لجهة خيرية مع بقاء رقبتها لبيت المال

وتقسم باعتبار ادارتها الى :

اوقاف مظبوطة

واوقاف ملحقة

واوقاف مستثناة

واوقاف الكنائس والاديرة

فالاوقاف المضبوطة نوعان الاول ما يكون امر توليتها وادارتها عائد الى خزينة الاوقاف وكافة مصالحها مربوطة رأساً بها منذ تأسيسها واكثر اوقاف السلاطين منها واشترطت بها التولية والنظارة الى ذرية الواقفين فانقرضوا وعادت اذ ذاك الى النظارة المومى اليها

النوع الثاني الاوقاف التي تكون فيها التولية للمشروط له الا ان الادارة تابعة في ضبطها وكافة مصالحها الى الخزينة المذكورة نظير وقف صوقوللي شهيد - محمد باشا — كوبريلي زاده

اما الاوقاف الملحقة فهي التي تدار من طرف المتولين علَى ان

تبقى تحت ملاحظة نظارة الاوقاف

ومن هذا القبيل الاوقاف التي اسسها كبار وعظماء الدولة من الوزراء ومشايخ الاسلام وعهدوا بولايتها الى من عينوهم قبل تأسيس نظارة الاوقاف فلما تأسست عادت التولية اليها

اما الاوقاف المستثناة فهي الاوقاف المستقلة تماماً عن النظارة فلا تعلق لادارة الاوقاف بها مطلقاً

اما الاوقاف المربوطة بالكنائس فهي المقصودة بالمادة ١٢٢ من قانون الاراضي وهي المقيدة منذ القديم وقفاً لاحد الاديرة دون ان يحصل التصرف بها قبلاً من احد خلاف الدير الملحقة به

ثم تقسم الاوقاف باعتبار الانتفاع بها الى :

مسقفات

ومستغلات

فالمسقفات هي الاراضي المنشأ عليها الابنية او المعدة للبنا

اما المستغلات فهي الاراضي التي يستفاد منها بالزراعة وغرس الاشجار

وكل من المسقفات والمستغلات ينقسم الى قسمين

(١) ذات الاجارة الواحدة

(٢) ذات الاجارتين

تقدم معنا ان الوقف لا يؤجر لمدة تزيد عَلَى السنة فيما يختص بالمسقفات والثلاثة سنين اذا كان من المستغلات الا اذا روي للوقف منفعة وثبت ذلك بموجب حكم الحاكم

ويقال لهذه الاجارة الاجارة الواحدة اما الاجارتين او المقاطعة فيمكن احداثها اذا اصبح الوقف في خراب ولم يكن من ريعه ما يكفي اصلاحه ولم يتمكن المتولي من تأجيره اجارة واحدة فيعرض حينئذ الامر للقاضي وبعد اخذ حكمه يرفع لاعتاب السلطنة كي يصير التصديق عليه (عمر حلمي بك صحيفة ٨٧)

وهي عبارة عن عقد اجار لمدة غير محدودة بموجبه يدفع المستاجر معجلة توازي قيمة الوقف واقساطاً تساوي اجارة سنوية او شهرية الاَّ انه يشترط حينئذٍ ان الانشاآت او المغروسات التي تحدث في الوقف تعتبر تبرعاً من المستأجر وتعد قسماً من الوقف وتعود اليه

وتميز الاجارتين عن المقاطعة بان المقاطعة تعقد بالشروط نفسها للاجارتين الا ان المستأجر يكون مالكاً للانشاآت التي يحدثها ويكثر حدوثها بالمستغلات

كما ان الاجارتين كثيراً ما تكون بالمسقفات فيصبح المستأجر بها

نظير المتصرف بالميري مع بعض الفرق الا انهُ في اوقاف المقاطعة (مقاطعه لو) يكون مالكاً للانشا آت والمغروسات فيتبع الوقف الملك بكافة احواله بحيث ان الذي يتملك الانشا آت المذكورة يصبح بالوقت نفسه صاحب الارض

ومما يستدعي الانتباه ان المتصرف بالاجارتين يبقى بحكم المستأجر فمع كونه حراً في فراغ حقه لآخر الا انهُ ملزوم باخذ رضى المتولي ومع ان المتولي لا يمكنه رفض اذنه انمـا اذا لم يتم ذلك وفقاً للاصول يبقى الفراغ فاسداً ويمكن الغائه على انه لدى اتمام المعاملة لدى قومسيون التقرير يعتبر ان اذن المتولي قد حصل لانها تمثله فيصبح البيع صحيحاً ولازماً

وقد يحدث ضرورة لتغيير الوقف الذي من نوع الاجارتين لنوع المقاطعة خصوصاً اذا كانت الارض مركزاً لبنا معهد خيري كمستشفى مثلاً فلا يمكن ان تبقى بالاجارتين اذ ان الوقف يكون صاحب الانشا آت حيث تعتبر تبرعاً من المستأجر

اما اذا كانت مقاطعة فتصبح ملكاً للمستشفى ويمكن التصرف بها فلذلك يقتضي طلب رخصة المتولي وارادة سنية

فقد صدر امر سلطاني مؤرخ في ١٦ رمضان سنة ١٢٩٩

يقضي باخذ رسم ١ في المئة من القيمة المخمنة تعويضاً للوقف عند اجراء هذا التحويل وحيث ان فيه بعض الاجحاف بحقوق الوقف (حلبي صحيفة ١٤٥)

الاوقاف الغير صحيحة

الاوقاف الغير صحيحة هي : —

«الاراضي المفرزة من الاراضي الاميرية التي اوقفها حضرات السلاطين العظام بالذات او اخرون بالاذن السلطاني وبما ان وقفية مثل هذه الاراضي هي عبارة عن تخصيص منافع قطعة مفرزة من الاراضي الاميرية مثل اعشارها ورسومها الاميرية لجهة ما من طرف السلطنة السنية فمثل هذه الاراضي الموقوفة ليست من الاوقاف الصحيحة واكثر الاراضي الموقوفة الكائنة في الممالك المحروسة هي من هذا القبيل» (مادة ٤ فقرة ٢ ق ١٠)

يرى من التعريف القانوني ان هذا النوع من الاوقاف وان يكن مسمى وقفاً فليس الا من قبيل تخصيصات منافع ورسوم واعشار واجارة زمين ومقاطعة ومعجلات الطابو في المحلولات وخرج الانتقال والفراغ والابنية وما شابهها

ولا يتم ذلك الا بالاذن السلطاني ويعبر عنه شرعاً بلفظة

ارصاد وينحصر بالطبع بالاراضي الاميرية لان ارصاد الاراضي المملوكة هو من نوع الوقف الصحيح وفقاً للنهج الشرعي فاذا وقف المتصرف بالاراضي الاميرية (ولو من نوع التخصيصات) ارضه عَلَى جهة معينة فلا يكون ذلك معتبراً دون الاجازة السامية بل يعد لغواً

واذا اجاز السلطان الارصاد فلا يلزم التقيد بارادة الواقف بل للسلطان تعديل الوقفية حسب مقتضى الحال بعكس الامر في الاوقاف الصحيحة لان الشريعة الغراء تأمر بالتقيد بشرط الواقف واكثر الاراضي الموقوفة في المملكة العثمانية من هذا القبيل

وتجري عَلَى هذه الاوقاف احكام قانون الاراضي في كافة احوالها

بناءً عَلَى ما تقدم تكون الاراضي الاميرية منقسمة الى قسمين الاول الاراضي الاميرية الصرفة والثاني الاميرية الموقوفة

فالاولى هي الغير مخصصة الى جهة ما بل يتصرف بها الاشخاص وفقاً للقانون وتعود رقبتها الى بيت المال

والثانية المخصصة رسوماتها وايراداتها لجهة خيرية مع بقاء

رقبتها لبيت المال بحيث يمكن تغيير وتبديل الجهة الخيرية

وتنقسم الارصاد الى الانواع الآتية :

النوع الاول — ما تكون الرقبة بها وحقوق تصرفها عائدة لبيت المال اما اعشارها ورسومها فللجهة الخيرية فيحصل التصرف بها والتفوض كالاراضي الاميرية الصرفة الا انه بالاراضي الصرفة تعود الرسوم والاعشار الى بيت المال اما بهذه فللجهة الخيرية

النوع الثاني — ما تكون الرقبة عائدة لبيت المال وكذلك الاعشار والرسوم اما حقوق التصرف فلجهة خيرية

النوع الثالث — ما تكون الرقبة به فقط لبيت المال اما حقوق التصرف والاعشار والرسوم فلجهة الوقف كما لو تخصصت ارض بمدرسة فالمتولي يؤجرها او يزرعها بنفسه وحاصلاتها تعود للوقف وكذلك اعشارها ورسومها لا يعطى منها شيء للخزينة بل تسلم للوقف ايضاً

ولا تشمل احكام قانون الاراضي من هذه الانواع سوى النوع الاول اذ لا يمكن فراغ وانتقال النوع الثاني والثالث ولا تعطيل الاراضي بها واعتبارها محلولة لا بالوفاة ولا باهمال زراعتها

ولما كانت هذه الاوقاف توجد بعد أَخذ المأذونية من الباب العالي فالفرمان الذي يصدر للترخيص بها يتضمن شروطها فان ورد به ما مؤداه ان التصرف يعود لشخص معين بعد وفاة المشروط له فحينئذ تقع تحت احكام قانون الاراضي فتطبق عليها اما دعاوي الاراضي الموقوفة من هذه الانواع فترى بالمحاكم النظامية وفقاً للارادة السنية الصادرة في ٢١ رمضان سنة ١٢٩٦

الاوقاف المستثناة

هي الاوقاف الغير مربوطة قطعاً بنظارة الاوقاف ومنها بعض الاوقاف التي أَسسها بعض الفاتحين العظام

ثم يوجد اوقاف عائدة منذ القديم لكنيسة او دير وهي مقيدة عَلَى هذه الصورة بدفاتر الطابو واحكامها مبينة بالمادة ١٢٢ من قانون الاراضي غير ان المادة المذكورة لم تشر اليها كاوقاف بل صرحت انه لا يمكن التصرف بها بموجب سند طابو ولا تنتقل لاصحاب انتقال الرهبان كما وانها لا تقع في المحلولية وهي تشابه الاوقاف بكل احوالها سوى انها غير مربوطة بصك وقفية كما انه لم يصدر بارصادها ارادة سنية

او وثيقة خطية من المتصرف بها

الاراضي المتروكة

ورد في المادة ١٢٧١ من المجلة تحديد الاراضي المتروكة كما يأتي :

الاراضي القريبة الى العمران تترك الى الاهالي مرعى ومحتصداً ومحتطباً ويقال لها الاراضي المتروكة فلا يمكن تملكها ولا التصرف بهـا افرادياً بل تبقى للعموم ينتفعون بهـا ضمن دائرة الاصول فيمكنهم الانتفاع بعشبها النابت وبمائهـا الجاري وباشجارها النابتة نبت الطبيعة وبجلها ويصح جعلهـا مستودعاً للحبوب ومحلاً للمواشي وهي بموجب المادة ٥ من قانون الاراضي تقسم الى قسمين الاول الاراضي المتروكة لعموم الناس ومن هذا القبيل الطريق العام

الثاني الاراضي المتروكة المخصصة الى عموم اهالي القرية والقصبة او القرى والقصبات المتعددة ومن هـذا القبيل المراعي المخصصة لاهالي القرى والقصبات وليس للعموم حق ملكية هذه الاراضي بل لهم حق الانتفاع منها بصورة محدودة وذلك خلاف حق التصرف بدلالة المادة ٨ من قانون

الاراضي لان حق التصرف لا يعطي الا لشخص او اشخاص معينين بموجب سند طابو وصراحة المواد ٥٢ و ٩٦ من قانون الاراضي التي قد منعت بصورة قطعيــة التصرف بالاراضي المتروكة بموجب سند طابو افراداً واجمالاً واعتبرت كل تصرف حصل باية طريقة كانت علَى هذه الاراضي لاغياً وباطلاً وخولت الاهالي الذين لهم الانتفاع بها الحق والصلاحية لمنع اي شخص يتصدى لذلك

وعدا عما تقدم فان حق الانتفاع المختص بالاهالي المنتفعين من هذه الاراضي لا يمكن التمتع به الا بصورة اجمالية كما يتضح جلياً من المادة ٥ من قانون الاراضي اذ قد ورد بها تعريف الاراضي المتروكة بانها لانتفاع العموم

ولما كان يحق لكل شخص الانتفاع من الاراضي المتروكة فلكل شخص الحق بمنع من يقصد الاستئثار بهــذه الاراضي والانفراد بها كما توضح ذلك بالمواد ٩٣ -- ٩٦ من قانون الاراضي التي قضت :

١ — انه لا يمكن لاحد ان يحدث ابنية في الطريق العام او ان يغرس اشجاراً فيها واذا وجد من فعل ذلك فيهدم ويقلع مــا

غرسه (مادة ٩٣)

٢— ولا يمكن افراز قسماً من الاحراش المختصة باهالي القرى وتفويضه لشخص يتصرف به بالطابو مستقلاً او بطريق الاشتراك ليتخذها حرشاً او ينقبها لاجل الزراعة وان خالف احد ذلك فيصح للاهالي منعه ولا يمكن ان تباع محلات البيادر المتروكة خصيصاً منذ القديم الى مجموع عموم اهالي احدى القرى كما انها لا تشرى ولا تحرث ولا تزرع ولا يرخص في احداث ابنية عليها ولا يجوز التصرف بها بسند طابو لا استقلالاً ولا بطريق الاشتراك واذا وجد من تصرف بها فتمنعه الاهالي ولا تقدر اهالي قرية اخرى ان تنقل مزروعاتها الى محلات هذه البيادر لتدرس فيها

وهذه المراعي لا تباع ولا تشرى ولا يحدث بها زرائب ولا سير ولا غير ذلك من الابنية ولا تتخذ بساتين وجنائن لغرس الكروم والاشجار

ومما يلاحظ ان القسم الاول من الاراضي المتروكة قد وضع تحت حماية المادة ٢٦٤ من قانون الجزاء التي تجازي بالغرامة والحبس من يعتدي عَلَى الطرق والساحات والمنتزهات العامةُ .

وينتج من قاعدة عدم اختصاص الاراضي المتروكة بأحد امران الاول عدم جواز بيعها لاحد والثاني عدم اعتبار مرور الزمن بحقها كما ورد بالمادة ١٠٢ من قانون الاراضي وكذلك المادة ١٦٧٥ من المجلة بالمعنى نفسه

وقد مرَّ معنا بالمادة ٩٣ — ٩٨ ان للاهالي الحق في ابداء اعتراضاتهم اذا حصل ما يغير احكام هذه الاراضي وينطوي تحت الاملاك العامة الطرق والمعابر العامة والشوارع الغير مختصة بالافراد

فقد نصت المادة ٩٣ انه لا يمكن لاحد احداث ابنية في الطريق العام او غرس اشجاراً فيها واذا وجد من فعل ذلك فيهدم ويقلع ما غرسه

ومن المعلوم ان بعض الاشخاص يستأذنون البلدية لتسمح لهم بغرس بعض الاشجار على جانب الشوارع فهذه لا تدخل تحت هذا المنع لانها مقصودة للنفع العام وليس لتكون ملكاً لمن يغرسها

وقد ورد بالمجلة عدة مواد تختص بالطريق العام وتبين دائرة انتفاع العموم بشرط ان لا يسبب ذلك ضرراً لاحد ويستخلص منها انه يحق لكل شخص ان يفتح باباً او منفذاً عَلَى الطريق العام (مادة ١٢١٨) كما وانه يحق لمن باشر في ترميم بيته ان يضع الطين والكلس عَلَى الطريق بشرط ان يرفعها حالاً وان لا يعيق المارة

وقد نصت المادة ١٢١٣ (مجلة) انه لا يحق لمن كان له بيتان عَلَى جانبي الطريق ان يبني جسراً فوق الشارع ولكن اذا تم بنائه فان لم يكن منه ضرر يبقى عَلَى حاله والاَّ فيزال انما لا يمكن تصليحه اذا خرب ولو بقي سنين عديدة كما وان البلكونات الواطية تزال اذا كانت تعيق المارة بصورة ما

المشاعات

وهي اربعة اقسام

١— البلطهلق وهي الاحراش الفراعية التي تقطع بالفاس (بلطة) والمخصصة منذ القديم لاحتطاب قرية او قريتين معينتين (وذلك خلاف احراش الدولة التابعة قانون الاحراش انظر المادة ٩١ من قانون الاراضي) وللاهالي الاحتطاب منها دون تفريق بينهم كما انه يحق لهم بيع ما يحتطبونه ويحق للاهالي تضمين من يتعدى من الخارج عَلَى هذه الاحراش ويقطعها ان يضمنوه قيمتها فتقسم بينهم وذلك بموجب ارادة سنية مؤرخة في ١٠ ربيع اول سنة ١٢٩٣ ولا تفريق بين الصغير والكبير ولا المجنون او العاقل بل يحق لهم الانتفاع بوجه التساوي ولا يترتب عَلَى هذه الاحراش ضريبة الاَّ اذا كان يقصد الاهالي من الاحتطاب بيعها للغير

٢— محلات البيادر (خرمن يري) المخصصة منذ القديم لاهالي قرية ما الا ان ليس للاهالي اقامة بناء عليها او فتحها او زراعتها

٣— المراعي

وهي المراعي المخصصة منذ القديم لرعاية مواشي القرية او القريتين المخصصة لهم

عَلَى انه لا يحق للاهالي ان يقيموا بها زرائب او سير ولا غير ذلك من الابنية ولا مغروسات عَلَى الاطلاق وان وجد من يفعل ذلك فيحق اللاهالي هدم البناء الذي بناه وقلع الاغراس التي غرسها ولا يقال ان اقامة هكذا ابنية او غرس مغروسات جائز بشرط اتفاق كافة الاهالي لان اتفاقهم غير ممكن بالنظر لوجود القصَّر والمحجورين ويلزم ان تبقى هذه المحلات مؤبداً مراعٍ

قد رأينا بخصوص الاحراش الفراعية ان المتعدي من الخارج عليها يضمن قيمة ما قطعه من حطبها فهل يضمن المتعدي عَلَى المراعي قيمة ما ترعاه مواشيه من العشب

اختلف القانونيون بذلك فمنهم من قال انه يضمن ومنهم من قال لا يضمن

فالذين يعتبرون انه لا يضمن شيئاً يسندون رأيهم الى المادة ١٢٣٤ من المجلة التي تعتبر العشب النابت مباحاً

اما الذين يوجبون الضمان فيستندون على المادة ٦٣ من قانون الاراضي التي خصصت هذا العشب في اهالي قرية مخصوصين دون سواهم فلم يبق مباحاً بل اصبح خاصاً

ويعتبر في تعيين المراعي الحدود القديمة ولا يجوز تغييرها مطلقاً فاذا وسع الاهالي الحدود وجعلوها خلاف المبينة بقيود الطابو منذ القديم فلا عبرة لهذا التغيير

اما المراعي المتروكة لجفتلك (او مزرعة) او جفتلكات معينة فهي غير داخلة ضمن الاراضي المتروكة بل تعتبر تابعة للمزرعة او قسماً منها وهي اراض اميرية يمكن التصرف بها كما يظهر ذلك من المادة ٩٩ الا انه لا يؤخذ عنها اجارة سنوية تعادل العشر

امـا المراعي المعبر عنها « بالاطلاق » فهي التي ينبت بهـا العشب قصيراً جداً واحكامها معينة بالمادة ١٠٥ التي يظهر من منطوقها ان « الاطلاق » ليس مختصاً بقرية او قصبة بل عائداً للدولة فلها ان تمنحه لمن يدفع رسمه

اما كيفية الانتفاع بالاراضي المتقدم ذكرها فمعينة بالمادة

١٠٠ من قانون الاراضي وما آلها انه مهما كان عدد المواشي التي ترسل منذ القديم من قرية ما للمرعى المشترك بين قريتين او اكثر فلا يجوز للآخرين ان يطلبوا انقاص هذا العدد كما وانه لا يجوز لاصحابها زيادتها ويجري هذا الحكم على الافراد كما يجري عَلَى القرى

اما اذا اراد شخص غريب عن القرى المخصص لها المراعي ارسال مواشيه للمرعى فاذا كان ذلك يضر بالمواشي التي ترعى بها فيمنع والاّ فلا

اما اذا توطن شخص غريب احدى القرى المخصص لها مراعٍ فيمكنه استحضار مواشيه من الخارج بشرط ان لا يحصل من ذلك مضايقة لباقي المواشي اما اذا حلّ الغريب محل رجل آخر وطني فيمكنه اكتساب حقوقه اما اذا اشترى الشخص المذكور مسكناً آخر في قرية اخرى فلا يكون له الحق برعى القريتين بل يحق له الانتفاع من مرعى القرية التي يتوطن ويقيم فيها (مادة ١٠٠)

٤— يايلاق وقيشلاق

هي المسارح والمحلات التي تستريح بها الماشية مدة الصيف

(يايلاق) والمحلات المذكورة مدة الشتاء ينتفع بمائهـا وعشبها القرى المخصصة لها فقط وتدفع رسوم يايلاقية وقشلاقية (وينبغي التفريق بين هذه والاراضي الداخلة ضمن الاميرية المسماة يايلاق وقيشلاق التي يمكن التصرف بها بالطابو) ٠ وليس من الضرورة ان تكون مقيدة بسجلات الطابو بخلاف الانواع الاخرى ويمكن زراعتها وفلاحتها بموافقة الاهالي ولا لزوم لقبول المعتوهين او الصغار منهم الذين لا يمكن اظهار رضاهم

الاراضي الموات

ورد تعريف الاراضي الموات بالمادة ٦ والمادة ١٠٣ من قانون الاراضي وبموجب هاتين المادتين يشترط اربعة شروط لاعتبار الاراضي من نوع الموات

١— ان تكون خالية

٢— ان لا تكون بتصرف او بتملك احد

٣— ان لا تكون مشاعاً او متروكة

٤— ان تكون بعيدة عن المساكن مسافة لا تقل عن ميل ونصف او نصف ساعة بالسير المعتدل

من مراجعة المادة ١٢٧٢ من المجلة يتضح ان من يحيي ارضاً موات بالاذن السلطاني يصبح مالكاً لها

ومن المعلوم انه اذا كان الاذن السلطاني يخوله الملكية بعد الاحياء فلمن احيا الارض حينئذ حق الملكية اما اذا كان يخوله التصرف بها فقط فليس له الملكية اذ تعود الرقبة للميري كما نصت المادة ١٠٣ المذكورة

اما تعريف وتحديد فتح الاراضي واحيائها فقد ورد بالمادة ١٠٥١ من المجلة ونصها

الاحياء عبارة عن التعمير وجعل الاراضي صالحة للزراعة

التحجير وضع الاحجار وغيرها في اطراف الاراضي من واحد لاجل ان لا يضع آخر يده عليها · ويتم احياء الاراضي باحدى الطرق الستة الآتية

١— زرعها
٢— نصبها شجراً
٣— حرثها
٤— فتح خنادق واقنية بها لاجل سقيها
٥— احاطتها بسور او حائط

٦— فتح خنادق لمنع السيل الجارف عنها

واذا احيا قسماً من الاراضي المأذون باحيائها فيصبح مالكاً او متصرفاً بذلك القسم فقط اما اذا كان ما بقي منها دون احياء بالوسط فيعتبر مالكاً له ايضاً (مادة ١٢٧٣ مجلة)

ويتحتم عَلَى من يستحصل الاذن السلطاني باحياء الاراضي الموات ان يعمل به بمدة ثلاثة سنوات والا فيصبح الأذن لغواً ويمكن اعطاء الارض لمن يطلبها عَلَى انه يفضل من يكون بحاجة اليها عَلَى غيره ثم بمقتضى المادة ١٠٣ المذكورة كل من احيا ارضاً موات دون الحصول عَلَى الاذن السلطاني يكون له حق الرجحان عَلَى غيره بها وذلك بدفع قيمتها الحقيقية وعلى من احيا ارضاً من اراضي الموات ان يطلب بها سند طابو بمدة ستة اشهر من تاريخ احيائها

تحجير الاراضي يحصل باحاطتها بالحجارة ويتم ذلك بالاحوال المعينة بالمادتين ١٢٧٧ و ١٢٧٨ وهي اربعة

١— وضع الاحجار والشوك او الاغصان اليابسة حولها

٢— تنقية الحشيش منها

٣— احراق الشوك

٤— حفر البئر

ولمن حجّر الارض حق الافضلية علَى غيره في طلب احيائها الا انه يشترط ان يحيي الارض بمدة ثلاثة سنوات والا يسقط حقه (مادة ١٢٧٩ مجلة)

ولا يلزم اذن سلطاني لاجل تحجير الاراضي انما اذا حصل ذلك بالاذن السلطاني وحفرت بها اباراً فالابارالمذكورة تبقى ملكاً لمن حفرها وان لم يعط الاذن بعد ذلك بفتح واحياء الاراضي الكائنة بها (مادة ١٢٨٠ مجلة)

الجبال المباحة

هي الاراضي البعيدة الغير كائنة بتصرف احد وهي خلاف المتروكة وخلاف المخصصة منذ القديم بالقرى والقصبات وكان قبل صدور نظام الاحراش يحق لكل انسان الانتفاع بها وقطع اشجارها النابتة طبيعة واستعمال اخشابها وحطبها وذلك دون ان يكلف لدفع رسم ما (مادة ١٠٤ قانون الاراضي) الا انه بعد سن نظام الاحراش المذكور الغيت احكام هذه المادة (انظر مادة ١٥ نظام الاحراش)

ردم البحر

وكما يصح احياءَ الارض من البور كذلك يصح تخليصها من البحر بردمه بعد اخذ الاذن السلطاني الا انه في هذه الحالة تكون الارض المستخلصة من البحر ملكاً لمن احياها بخلاف من احيا ارضاً مواتاً فانه يصبح متصرفاً بها فقط (مادة ١٣٢ من قانون الاراضي)

اما اذا تم ردم البحر دون الاذن السلطاني فيصبح المستخلص من البحر ملكاً لبيت المال ويطرح بالمزاد الا انه ينبغي قبل ذلك عرضها عَلَى من ردمها فاذا تمنّع عن دفع بدل المثل فعندها تطرح بالمزايدة وتحال لطالبها ومما يجب الانتباه اليه هو ان الاذن السلطاني يعطي لمده ثلاثة سنوات فقط يتحتم بها عَلَى صاحبه ان يتمّ استخلاص الارض بردم البحر وان لم يفعل ذلك يصبح الاذن باطلاً كأن لم يكن

الملكية والتصرف

الملك ما ملكه الانسان سواءً كان اعياناً او منافع (مادة ١٢٥ مجلة)

حق الملكية هو حق التمتع والتصرف بالاشياء باوسع الطرق على

شرط عدم مخالفة النظامات والقوانين (القانون المدني الفرنساوي مادة٥٤٤) وقد عرّف القانون المصري الملكية هكذا : هي حق المالك في الانتفاع بالمال المملوك والتصرف فيه بطريقة مطلقة (مادة ١١)

وقد يتبادر للذهن ان حق التصرف في القانون التركي يقابل حق الانتفاع المبحوث عنه بالمادة ٥٧٨ من القانون الفرنساوي (المعبر عنه Droit d' usufruit) وتعريفه هو حق الانتفاع بشيء يملكه آخر مثل مالكه نفسه بشرط حفظ جوهره

الا ان هذا التعريف لا ينطبق تماماً عَلَى التصرف بالاراضي الاميرية لان حقوق المتصرف منحصرة ضمن دائرة معلومة بموجب قانون الاراضي كما لو كان يريد انشاء ابنية او غرس اشجار فلا يمكنه ذلك دون اذن السلطة

ما هي اذاً ماهية العقد الذي يحصل بين الميري والمتصرف عندما تفوض اليه ارض اميرية

اختلف ارباب القانون بذلك فلهم رأيان

الاول — ان الحكومة بتفويضها ارضاً ما للتصرف بها تتنازل له او تبيعه حقوقها بالتصرف لقاء المعجلة والرسوم التي تتقاضاها منه

والثاني — ان التصرف هو بحكم الاجارة (عاطف بك صحيفة ٥٤ و ١٤٠)

الاَّ اننا لو نظرنا الى احكام الاجارة الشرعية لرأينا انهـا لا تنطبق احكامها عَلَى احكام التفوُّض والفراغ

فالمادة ٤٥٥ من المجلة تشترط لصحة الاجارة ان تعقد لمدة محدودة حال كون التصرف بالاراضي الاميرية هو لمدة غير محدودة

ومن المعلوم انه بموجب المادة المذكورة تعتبر الاجارة الغير معين لها مدة فاسدة ويجوز لكل من الفريقين فسخها وابطالهـا غير ان الحكومة لا يمكنها ان تمسَّ حقوق المتصرف طالما يتمم ما يتوجب عليه قانوناً ذلك لان احكام قانون الاراضي هي احكام خاصة يصير تطبيقها دون المجلة عند معارضتها احكامها التي هي احكام عامة

ويوجد اختلافات اخرى بين الاجارة وعقد التصرف المبحوث عنه — منها

١— ينفسخ عقد الاجارة بوفاة احد العاقدين اما حقوق التصرف فتنتقل لاصحاب حق الانتقال

٢— يمكن اكتساب حق التصرف بحق القرار اي بعد وضع اليد عَلَى الارض الاميرية بمدة عشرة سنوات استناداً عَلَى

المادة ٢٠ من قانون الاراضي الا ان المستأجر لا يحق له الانتفاع من مرور الزمن ضد المؤجر مهما طالت المدة

التصرف بالاراضي الاميرية

للمتصرف بالاراضي الاميرية حقوق وعليه واجبات ونقسم هذه الحقوق الى قسمين الاول ما يختص به رأساً دون لزوم لاذن مخصوص والثاني ما يقتضي له رخصة من مامور الاراضي

فالنوع الاول يشمل حقوق زرع الحنطة والرز والشعير وكافة الحبوب في الاراضي المخصصة للزراعة كالمراعي المنصوص عنها بالمادة ١٠ من قانون الاراضي فلا يمكن زرعها الاّ بعد اخذ اذن المامور بالنظر لكونها تدفع رسماً معيناً للخزينة

عَلَى ان الاراضي النابت فيها البلان والشوك (برنالق) فلا لزوم لاذن مامور الاراضي لزرعها فيمكن للمتصرف قطع البلاّن وحراثة الارض وذلك بالنظر لموافقة ذلك لصالح الدولة بالنظر لزيادة العشر

ولما كان للمتصرف الحق بزرع الارض دون اخذ اذن المامور فله ان يتنازل لغيره عن حقه هذا اما اجارةً او اعارةً دون اذن المامور (مادة ٩)

وتنطبق هذه القواعد علَى المراعي الصيفية والشتوية (يايلاق وقيشلاق) الجاري التصرف بها بالطابو وهي خلاف الاراضي المسماة بهذا الاسم والواقعة تحت نوع المتروكة

غرس الاشجار

لا يمكن تحويل الارض من حقل الى كرم او مشجرة دون اذن المامور (مادة ٢٥) حيث انه لا يجوز للمستاجر تغيير شكل الارض دون اذن المالك فللدولة الحق في الاصرار على بقاء الاراضي الاميرية على حالها الى ان يعرض عليها امر تغييرها فتدقق به وتجد ان لا مساس لهذا التغيير في مصلحتها فتاذن به سيما وان الكروم والاشجار تصبح ملكاً للمتصرف

اما الاشجار النابتة نبت الطبيعة علَى الاراضي الاميرية فتكون تابعة للارض فيبقى للدولة الحق في تقاضي رسومها واعشارها اما في حالة تغييرها الى كروم واراضٍ مشجرة فلا يبقى للدولة سوى الاعشار

ومما يستحق الذكر انه لدى بيع الاشجار المغروسة علَى اراضٍ اميرية والمعتبرة ملكاً يقتضي قانوناً فراغ الاراضي الكائنة عليها

لمشتري الاشجار بالوقت نفسه (مادة ٤٩ ق ١٠)

وللحكومة الحق في قلع الاشجار المغروسة دون اذنها وذلك بمدة ثلاثة سنوات فقط فاذا مرّت المدة اصبحت الاشجار ملكاً لغارسها كما لو كانت مغروسة باذن الميري (مادة ٢٥ ق ١٠)

وسبب تحديدها مدة ٣ سنوات هو ان الاشجار تبدأ بالثمر حينئذ ويصبح ابقائها عَلَى حالها مما يقتضيه صالح الخزينة ولذلك قد صدر منشور وزاري مؤرخ في ١٩ ايلول سنة ١٣٠٩ مؤداه ان عَلَى المامورين التبصر والتروي قبل الاقدام عَلَى قلع الاشجار المغروسة دون اذن الحكومة حتى ولو لم تمض مدة بلوغها الثمر ويلزمهم استشارة مجلس الادارة قبل المباشرة في ذلك

وكما انه لا يجوز زرع الاشجار المثمرة دون اذن المامور فكذلك لا يجوز زرع الاشجار الغير المثمرة التي تتألف منها الغابات والاحراش (مادة ٢٩)

ومن المعلوم ان الاشجار الغير مثمرة الانفة الذكر تصبح ايضاً ملك المتصرف كالاشجار المثمرة ويترتب عَلَى الاشجار الغير مثمرة مقاطعة سنوية تبلغ العشر يعتبر في تعيينها قيمة الارض اما الاشجار المثمرة فيوخذ من المتصرف عنها عشر اثمارها

ولا يجوز للمتصرف بالاراضي الاميرية ان ينشئ ابنية عليها وان فعل فللدولة حق هدمها (مادة ٣١)

الا انه لما لحظ الناس تساهل الحكومة بخصوص الابنية استمروا على المباشرة بالبنا دون اخذ اذن المامور الرسمي الى ان صدرت الارادة السنية واذيعت بمنشور وزاري مؤرخ في ٢٦ تشرين اول سنة ١٣٠٠ ومآلها ان كافة البنايات التي انشئت قبل ذلك التاريخ تبقى كما هي ويصرف النظر عن هدمها و يؤخذ عنها رسماً يعادل العشر وذلك دفعاً للضرر الذي يحدث من القلع الا انه يصير الاعتناء الشديد لعدم وقوع هكذا تعديات بالمستقبل بانشاء البناء دون اذن المامور

عَلَى انه روئ ان هذا الاحتياط لم يكن كافياً فصدرت الارادة السنية مجدداً واذيعت بمنشور مؤرخ بشهر مايس سنة ١٣١١ ما آله

١— الانشاآت المؤسسة قبل سنة ١٣٠٠ تبقى عَلَى حالها وتدفع ضريبة معينة

٢— الانشاآت الحاصلة بعد ذلك لغاية سنة ١٣١١ يصير اجراء التحقيق بشانها فاذا تبين عدم حصول الضرر منها فتبقى والا تهدم وان ابقيت فيضرب عليها رسماً سنوياً مضاعف العشر

اما الابنية الحاصل انشائها بعد سنة ١٣١١ دون اذن الحكومة فلا بدَّ من هدمها عَلَى كل حال بحضور المامور وذلك بعد حكم المحكمة وصدور الامر الشاهاني ويتم الهدم بحضور هيئة موءلفة من مندوب المحكمة الشرعية واحد اعضاء مجلس الادارة واحد اعضاء المجلس البلدي

ومما يلاحظ انه لم يوضع مدَّة معينة ينحصر فيها امكان الهدم بل كما هي العادة في قلع المغروس يبقى للحكومة استعمال هذا الحق متى شاءت

اما الرخصه للانشاآت فتوءخذ من مامور الدفتر الخاقاني وفي المحلات التي لا يوجد بها ادارة طابو فمن ماموري المال وذلك لاجل تأسيس المباني اللازمة للاراضي الزراعية كدور الفلاحين والسير والمطاحن والمخازن اما اذا كان المقصود تأسيس قرى جديدة فلا بد من عرض الامر الى الاعتاب الشاهانية والحصول عَلَى ارادة سنية (مادة ٣٢)

اما البناء في ارض الغير فيقاس على الغرس فيه وتجري عليه الاحكام نفسها المتقدم شرحها

وقد تعدلت هذه الاحكام بالمادة الخامسة من قانون التصرف

بالاموال الغير منقولة المؤرخ في ٣٠ مارت سنة ١٣٢٩ فاصبح للمتصرف بالاراضي الاميرية الحق دون اذن المامور

(آ) بالانتفاع بناياتها وحاصلاتها الطبيعية . وهي العشب او الشجر النابت طبيعة (خداى نابت) دون زرع او سقي

(ب) ان يزرع حقوله ومروجه ومراعيه وحدائقه

(ج) ان يقطع احطابها و يقلع كرومها و يهدم ما فيها من الابنية ويتخذها حقولاً

(د) ان يغرس بها الكرمة والاشجار المثمرة او الغير المثمرة

(ه) ان يحول حقوله الى كرم او حرش او بستان

والاسباب الداعية لهذا التعديل قد توضحت بلائحة النظارة (انظر جريده عدلية عدد ٨٩ صحيفة ٤٢٤٧) فقد ورد فيها ما ملخصه ان المقصد القانوني في وجوب اخذ اذن المامور في المحلات المار ذكرها بشان زرع الارض والبناء فيها وتحويل حالتها هو تأمين المنافع الاميرية والحال ان المتصرف هو بمركز يمكنه تقدير منافع الاراضي التي بعهدته ودرجة قابليتها واحتياجها وهو بحكم الضرورة ملزوم ان يراعي منافع الارض فاذا اجبر عَلَى تعطيل اشغاله ليذهب الى مركز القضاء ويقضى هنالك اياماً سعياً وراء رخصة المامور فلا نتيجة لذلك سوى ازعاجه عدا عن كونه يصبح

مغلول اليدين في اجراء ما يلزم للاستفادة من الارض ولذلك صار ابطال الشروط والقيود الموضوعة لتصرف بالارض فالغيت المواد ٩ و ١٠ و ١١ و ١٩ و ٢٥ و ٢٨ و ٢٩ و ٣٠ من قانون الاراضي ووضعت مقامها المادة ٥ المذكورة

على انه لا يخفى ان اعطاء المتصرف هذه الصلاحية مما يجعله ان يزيد في غرس الاشجار وانشاء الكروم والابنية فيحول الارض الى شكل آخر خلاف شكلها الاول وقد جاء في المادة ٨١ من قانون الاراضي ان هذه الاشجار والابنية والكروم المغروسة باذن المامور تصبح ملكاً للمتصرف وتنتقل لورثته وتكون الاراضي الكائنة بها تابعة لها ايضاً وذلك مما يجعل الاراضي الاميرية والموقوفة تتحول تدريجاً الى اراضٍ مملوكة وبذلك اجحاف ظاهر بحقوق الميري والوقف كما انه يتضح لدى التامل ان تطبيق الماده ٨١ المذكورة مما يجعل تشويشاً في الحقوق الانتقالية والارثية حيث لا يمكن معرفة احوال الابنية والاشجار لا من جهة مبدأ زرعها ولا من جهة نهاية وجودها

وحين كان الفرق مهماً بين التوارث والانتقال كانت فائدة اتباع الاراضي الى الابنية والاشجار ظاهرة اما حقوق الميري فمحفوظة من طرف المامور الذي يؤمنها قبل اعطائه الاذن

ويتأكد عدم حصول المضرة عَلَى الميري

على انه بعد ان صار توسيع الانتقال وزيادة صلاحية المتصرف بالاراضي الاميرية اصبح الفرق بين حقوق الملكية وحقوق التصرف عديم الاهمية ولم يعد من المناسب دوام المعاملة عَلَى الشكل القديم لا لمصلحة المتصرفين ولا لمنافع الميري فاختارت الحكومة ان تكون الاشجار والكروم والانشاآت تابعة للاراضي

اما حقوق المتصرف بالارض تجاه الغير فقد نصت عليها المادة ٢١ من قانون الاراضي وهي تخالف بصورة محسوسة قواعد الحقوق العادية

فاذا تعدَّى شخص اجنبي عَلَى الاراضي الجاري التصرف بها بالطابو واخذها وتصرف بها دون حق فالمتصرف الحقيقي ان يسترجعها بواسطة المحاكم الاَّ انه لا يحق له طلب اجارتها ولا تعويضاً عن حرمانه اياها تلك المدة ولا يجوز له طلب نقصان ارض وتعتبر هذه القاعدة بحق القاصرين والمحجورين ايضاً

وذلك يخالف منطوق المواد ٥٩٦ و ٩٠٧ من المجلة

فالاولى تجوّز للمالك الحقيقي ان يطلب بدل اجارة عن ملكه المغصوب بشرط ان يكون الملك معداً للاستغلال وبدون هذا الشرط اذا كان خاصاً بالقصر . ويمكن تطبيق هاتين المادتين بحق

الوقف بالاجارتين او المقاطعة والسبب في هذا الاختلاف هو ان المتصرف بالاراضي الاميرية ليس مالكاً ولا تجوز المطالبة باجارة الارض الا لمالكها وطالما يدفع المغتصب رسوم الخزينة فلا تعارضه ولا نرى في هذه المعاملة عدلاً لان المتصرف قد دفع اجارة معجلة وهو يدفع اجارة سنوية فعلى الدولة حماية حقوقه الاّ ان للمتصرف الحق بنزع زرع الغاصب او العشب الذي نبت بنتيجة سعيه

اما اذا كان الزرع لم ينبت فيحق للمتصرف ان يعطي الغاصب مقداراً من الحبوب يعادل الحبوب المزروعة وذلك بالاستناد للارادة السنية المؤرخة في ٧ نيسان سنة ١٣٠٠

ويجوز للمتصرف قلع الاشجار المزروعة من طرف الغير بارضه وذلك بواسطة المرجع الايجابي بعد المحاكمة الجارية بحضور مامور الاراضي ولو نظرنا الى احكام المجلة في مثل هذه الحالة بالاراضي المملوكة لرأينا ان للمالك الخيار امـا بقلع الاشجار او باعطاء الغاصب قيمتها مقلوعة (مادة ٩٠٦ مجلة) اذا راى في قلعها ضرراً

وقد نصّ القانون انه يستثنى من المعاملة السابقة الذكر الزارع او الباني باراضي الغير عن نية حسنة ويعتبر كذلك في الاحوال الآتيه

١ — اذا كان تفرّغ الارض من الغير

٢— اذا كانت الدولة اعتبرت الملك محلولاً وفوضته الى الزارع او الباني ثم ظهر انه ليس محلولاً

٣— اذا انتقل اليه بعد وفاة مورّث له

ففي هذه الاحوال ينظر الى قيمة الاشجار مقلوعة وتقابل مع قيمة الارض فان كانت الاولى اعظم من الثانية تبقى الارض بيد صاحب الاشجار ويكلف بدفع القيمة والعكس بالعكس (مادة ٣٥)

وقد تعدّلت الاحكام المتعلقة بحقوق المتصرف تجاه الغير المارة الذكر بقانون التصرف بالاملاك الغير المنقولة المذكور على الوجه الاتي (انظر المواد ١٢ و ١٣ و ١٤ منه)

(آ) لصاحب الارض ان يضمن الضرر الحاصل من شخص ما يتجاوز عَلَى ارضه او ينتفع منها او يتملك حاصلات كلائها او يمر بها او يحدث فيها بيدراً او يحتطب منها او يقلع او يطعم اشجارها وله ان يضمن قيمة الاشجار قائمة وليس مقلوعة كما ورد في قانون الاراضي

(ب) له ان يكلف الفضولي الذي بنى في ارضه هدم وقلع ما بناه او زرعه او ان يتملكه بقيمته ان كان قلعه يضر بالارض

(ج) للمتصرف الحق بطلب اجرة المثل عن المدة التي اغتصبت او ضبطت في اثنائها الارض من طرف المعتدي

(د) اذا ظهر مستحق للاراضي الكائنة بتصرف الغارس او الباني نقدر الابنية والاشجار قائمة فان زادت عن قيمة الارض تبقى الارض بيده اى الغارس بعد ان يعطي قيمه الاشجار والابنية والا ياخذ قيمة الابنية والاشجار ويسلمها لمستحق الارض

اما الواجبات التي فرضت عَلَى المتصرف فاهمها زرع الارض وفلاحتها فاذا اهمل ذلك يكون اضر بحقوق الخزينة وان دام اهماله دون عذر (من الاعذار التي سياتي ذكرها) مدة ثلاث سنوات فتصبح محلولة . ومن المعلوم ان المتصرف ليس مجبوراً عَلَى زرع الارض اذا كان يستعملها بصورة اخرى على ان تبقى حقوق الخزينة محفوظة

اما اذا كانت الارض ليست من الاراضي المخصصة للزراعة كالمراعي المنصوص عنها بالمادة ١٠ من قانون الاراضي فلا يمكن زرعها الا بعد اخذ اذن المامور بالنظر لكونها تدفع رسماً معيناً للخزينة

تصرف الاشخاص الحكمية

الاشخاص الحكمية وبلغة القانون المصري الاشخاص الاعتباريون (جمع اعتباري) هم لفيف من الناس كوّنوا مجموعاً يشتغل بعمل معين ويعتبرهم القانون في مجموعهم هذا كفرد من افراد الناس من جهة الحقوق والواجبات الا ما كان متعلقاً بذات الانسان الفرد (القانون المدني المصري — زغلول صحيفة ٤٢)

ولما كانت الاشخاص الحكمية وخصوصاً الشركات من اكبر المؤثرات في نماء الثروة العمومية والخصوصية واعظم قوة في يد الامم المتحضرة تمتد بها في الافاق وتخضع الطبيعة الى سلطانها فتسهل كل امر عسير علَى الفرد اصبح لها المحل الاول في مؤلفات الغرب الاجتماعية والحقوقية والاقتصادية ولا غرابة في قوتها لان يد الله مع الجماعة والمرء ضعيف بنفسه قوي باخوانه كما انه لا عجب اذا اهتم بها علماء الغرب اذ انهم عرفوا مقامها وفهموا حقيقة الاتحاد فجنوا ثمرة علمهم بنمو ثروتهم وعلو شأنهم

وتقسم الاشخاص الحكمية الى قسمين عمومية وخصوصية .
فالعمومية تتناول دوائر الحكومة الاساسية والادارية وهي

١— الدولة

٢— الولاية

٣— القضاء

٤— البلديات

والخصوصية تشمل

١— المؤسسات والجمعيات

٢— الشركات الصناعية والزراعية

وقد وضع في كل بلاد احكام خاصة لتصرف الاشخاص الحكمية بالاموال الغير منقولة فلم يسمح لهم ذلك دون قيود الا ان هذه القيود تختلف كثيراً من حيث السهولة والصرامة

اما في بلاد الدولة فعدا عن بعض الاستثناآت الواردة بقوانين وفرمانات خاصة منعت الاشخاص الحكمية بتاتاً من التصرف بالاموال الغير منقولة فحذّر بالمادة ٨ من قانون الاراضي عَلَى الجماعات التصرف بصورة مطلقة وحرمت من حق تملك الاراضي المملوكة شرعاً

وتعليل هذا المنع عندهم انه لا بد من التصرف والتملك من شخص حقيقي ذا اهلية لاجراء الايجاب والقبول فلم يتصوروا كيف ان مؤسسة تشترى وتفرغ وتتفوض اموالاً غير منقولة (هكذا اورده علي حيدر بك -- جريدة عدلية صحيفة ٥٦٩١)

اما اسباب المنع في بلاد الدولة العثمانيه فناشئة عن اعتبارات مالية واقتصادية فقد راوا في اجازة التصرف خسارة عَلَى الخزينة بفقدانها رسوم الانتقال وبدل المثل وذلك لان وفاة الشخص الاعتباري غير قابلة الحصول فرسوم الانتقال اذاً لا تستوفى للخزينة كما يحصل لدى وفاة الاشخاص الحقيقيه وكذلك تنقطع عنها الواردات الناتجة عن بدل مثل الارض المحلولة

وبالنظر لندرة فراغ اراضيُ الاشخاص الحكمية فرسوم الفراغ ايضاً تنقطع عن الخزينة

ولهم سبب اخر في التضييق عَلَى الاشخاص الحكمية وهو انهم بالنظر لاقتدارهم المالي يتسنى لهم توسيع اراضيهم واقتناء المزارع الواسعة والمسقفات فيكونون باحتياج الى العملة فترتفع الاجور مما يسبب ضرراً للاهالي اذا كان المتصرف مؤسسه خيريه فتحرم بذلك الحكومه رسوم المعجلة

وبسبب هذا المنع عمدت المؤسسات الى قيد املاكها باسماء مستعارة مما سبب مشكلات ودعاوٍ عديدة لدى وفاة المقيدة باسمائهم بالنظر لاختلاف الورثة مع المؤسسات وهذا مما جعل الحكومة ان تفكّر بوضع قانون يجمع بين مصلحة الخزينة والاهالي ومصلحة المؤسسات فيسمح للاشخاص الحكمية بالتصرف مع بعض التعويض عَلَى الخزينة عن الواردات التي تنقطع عنها فاصدرت نظام تصرف الاشخاص الحكمية المؤرخ في ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ (انظر الاسباب الموجبة بالجريدة العدلية عدد ٧٩) فاعطي الحق للمؤسسات الآتية بالتصرف والتملك باسمها وهذه المؤسسات هي : (المادة ١ من النظام المذكور)

١— دوائر الحكومة والبلديات وتتصل اليها حقوق التصرف بالاراضي المملوكة على الوجه الآتي

(آ) بوفاة المتصرفين والمالكين اذ تعود الاراضي حينئذٍ لبيت المال

(ب) بطريق الشراء والتفوُّض امـا برضى المالك او المتصرف او جبراً وفقاً لقانون الاستملاك

٢— للجمعيات المشكلة وفقاً للقانون الصادر في ٣ آب

سنة ١٣٢٥ على انه لا يجوز لهم التملك او التصرف باراضٍ تزيد عما يلزم لادارتها والقيام بالغاية المشكلة لاجلهـا (مادة ٨ من القانون المذكور) فاذا وهبها احد اموالاً منقولة زيادة عما تقدم عليها بيعها وايداع المبلغ بصندوقها وفقاً للمادة ١٧ من النظام المحرر وعَلَى مامورـي الدفتر الخاقاني ان يدققوا في اوراق المعاملات التي تعرض عليهم من طرف الشركات لاجل تملك الاراضي او التصرف بها فاذا وجدوها موافقة لاحكام القانون صدقوا الفراغ والا فعليهم رفض المعاملة

٣— الشركات التجارية والصناعية وشركات الانشاآت المصدق عَلَى نظاماتها او مقاولاتها او الشرطنامه المختصة بها من قبل الحكومة

لما كانت الحكومه العثمانية اشترطت عَلَى الشركات الحصول عَلَى الارادة السنيه كان من الواجب على المؤسسين تقديم نظامات الشركات المنوي تأسيسها للتصديق عليها وحيث ان كافة المطالب التي تطلبها الحكومة يلزم ايفائها قبل صدور الفرمان العالي بالتصديق على تاسيسها اصبحت النظامات الجامعه الشروط المطلوبة كافلة لتامين مصالح الدولة والاهالي

وعليه أُذن لهذه الشركات بالتملك والتصرف بالاراضي الغير

منقولة عَلَى انه استثنى من ذلك الشركات التي تؤسس بقصد الزراعة فوضع عليها قيود ستراها

٤— الشركات الزراعية ويشترط فيها

(آ) ان تكون اسهمها اسمية وليست لحامله

من المعلوم ان اسهم الشركات قد تكون لحامله دون ذكر صاحبها بعد ايفاء شروط معينة وقد تكون اسمية اي مقيدة باسم الشخص الذي تخصه وبالحالة الاخيرة لا يمكن انتقالها من شخص الى آخر دون تسجيل هذا الانتقال بدفتر الشركة المخصوص اما الاسهم التي تكون لحامله فتنتقل بالتعاطي وحذراً من حصول الاجانب عليها اشترط ان تكون اسمية

(ب) ان يكون حاملها من التبعة المحلية

(ج) ان يكون مصرح بنظامها المصدق من الحكومة صلاحيتها للتصرف بالاراضي وتملك العقارات

(د) ان لا تكون الاراضي على حدود مزارع القرى ولا مجاورة للقلاع او داخل مناطق الاستحكامات ولا في مدخل المرافئ العسكرية

(ه) ان لا تكون بالمحلات التي للدولة سبب لاعتبارها محذوره

وقد عدّد علي حيدر بك المحلات الممنوع التصرف بها من طرف الشركات الزراعية كما يأتي :

(آ) المراعي والمحاطب ومحلات البيادر وهذه محذورة ايضاً على الاشخاص الحقيقية

(ب) الاراضي الموات لان في تفويضها للشركات مضرة على الاهالي الذين يريدون توسيع مزارعهم

(ج) اراضي المزارعين التي يشتغلونها بانفسهم

(د) الجفتلكات الخاصة بالاهالي (انظر الجريدة العدلية صحيفة ٥٢٠٢)

فاذا ارادت احدى الشركات الزراعية تفرغ هكذا اراضي فعلى ماموري الطابو الامتناع عن اجراء المعاملة على انه كان من الواجب تعيين المحلات التي ترى الحكومة في تفرغها للشركات الزراعية محذوراً ولكنها لم تتعين

وقد اوجد القانون للاهالي حق رجحان خصوصي لدى تفرغ الشركات المذكورة عن اراضيها وسياتي البحث عنه في حينه

٤ً — الجماعات والمؤسسات الخيرية ويشترط بها

(آ) ان تكون من التبعة المحلية

(ب) ان تكون من نوع العقارات ذات الواردات ويلزم

ان يذكر ذلك باوراق المعاملة

(ج) ان تدفع رسوم البلدية والتكاليف الاميرية فلا يجوز اعفائها عَلَى الاطلاق من الضرائب والرسوم

(د) ان تكون الاملاك داخل القرى والقصبات فلا يجوز لها التصرف بالمزارع والجفتلكات ولا يشمل هذا المنع تصرف الاديرة بالاراضي المربوطة بها منذ القديم والمقيدة عَلَى اسمائها بالدفتر الخاقاني « مادة ٤ من القانون المذكور »

حقوق التصرف

بمادة بالارض ومضمونها

لمالك الارض ان يتصرف بالارض وما ضمنها كما يشاء اما المتصرف بالارض الاميرية فله حق الانتفاع بها بشرط حفظ مادتها فليس له استهلاك التراب ليعمل منه قرميداً او نخاراً دون اذن المامور وان فعل فيضمن قيمة التراب الذي اخذه في محله (مادة١٢)

ومن المقرر ان القرميد او المصنوعات التي يصنعها المتصرف تعتبر ملكاً له دون ان تكون خاضعة لضريبة ما

الا ان هذه القيود قد الغيت بقانون التصرف بالاموال الغير منقولة فقد ورد بالمادة السابعة ان للتصرف بالارض ان يستعمل

ترابها لصنع اللبن والقرميد وان يبيع منها الرمل والاحجار بشرط ان لا يخالف القوانين الخاصة الموضوعة

ونقسم محتويات الارض الى :

١— المعادن الكائنة عَلَى سطحها او في جوفها والمقالع
٢— الكنوز والآثار القديمة (مادة١٠٧)

والاصل في الاراضي ان من ملك ارضاً ملك ما فوقها وما تحتها فكلما يوجد بالارض او في ترابها عائد لصاحبها (مادة ١١٩٤ مجلة)

اما في الاراضي الاميرية فبالعكس اذ يعتبر كلما عَلَى سطح الارض او في داخلها عائداً للدولة

عَلَى انه في الاراضي الموقوفة وقفاً صحيحاً يعتبر المعدن للوقف بكامله وكذلك المعادن التي توجد في الاراضي المملوكة تكون ملكاً لصاحب الارض كما ان المعادن السائلة او القابلة الذوبان في الاراضي العشرية والخراجية يعود خمسها للدولة والباقي لصاحب الارض

عَلَى ان هذه القواعد الاصلية قد تعدَّلت بنظامات وقوانين تتعلق بالمعادن والمقالع والمحاجر والآثار القديمة مما سنأتي عَلَى ذكره

المعادن

قبل صدور قانون الاراضي كانت كافة المعادن المكتشفة في الاراضي الاميرية والموقوفة من قبيل التخصيصات تعود بكاملها للدولة وليس للتصرف او للوقف حق بها مطلقاً

عَلَى انه قد تقضي مصلحة المعادن بتعطيل قسماً من الارض الاميرية والموقوفة عن الزراعة وتخصيص ذلك القسم لاعمال التعدين ففي هذه الحالة يعطى قيمة القسم المذكور للتصرف به اما المعادن الكائنة في الاراضي المتروكة واراضي الموات فيعود خمسها للميري والباقي لمكتشفها

نقسم البحث عن المعادن الى قسمين

١— يتعلق بالتحري عنها

٢— باستثمارها

التحري : اما ان يكون التحري باراضي طالبه ام بخلافها ففي الحالة الاولى عليه ان يطلب من الحكومة اذنها بموجب استدعاء يلتمس به اعطائه علم وخبر وفي الثانية اي اذا اراد التحري باراضي خلافه فعليه ان يقدم استدعاءً للوالي او للتصرف يطلب به رخصة

رسمية بذلك

ويشترط بالاستدعاء المذكور

١- ذكر البيانات الآتية :

(آ) اسم الطالب وصنعته

(ب) نوع المعدن المقصود التحرى عنه

(ج) محله مع تعيين المساحة على وجه التقريب وذكر الحدود

٢- ان يكون مرفوقاً بخريطتين عن الاراضي الكائنة ضمن الحدود المذكور

٣- ان يقدم معه ايضاً كفالة مالية تضمن دفع ما يلحق باصحاب الاراضي من العطل والضرر بسبب الحفريات واعمال التحري

ثم يأخذ المستدعي علموخبر بالاستدعاء الذي قدمهُ ويقيد استدعائه بدفتر مخصوص فيضمن له بذلك حق الاولوية تجاه طالبي التحري بعده في المحل المذكور

وبعد ذلك يحال الاستدعاء ومربوطاته الى مجلس الادارة فيولف لجنة تقوم باجراء كشف عَلَى المحل وترفع تقريراً عما اذا

كان يوجد محذور قانوني يمنع اعطاء الرخصة وان لم يوجد تعطى لمدة سنة

ولا يجوز اجراء التحري في العاصمة ولا ضمن القرى والمدن ولا بقرب التحصينات او المحلات والابنية العمومية ٠اما اذا كانت عمليات التحري ستجري في الاراضي المتروكة المخصصة لقرية او اكثر فلا يؤذن بها الاّ بعد التحقيق عما اذا كانت هذه الاعمال مما يلحق ضرراً باهالي تلك القرى

استثمار المعادن — لا يجوز المباشرة باستثمار المعادن الاّ بعد نوال فرمان سلطاني ولو وجد المعدن بملك الطالب فمن ينال رخصة التحري ويتم كافة المعاملات القانونية يكون له حقوق الاولوية عَلَى غيره وله ان يتقدم لطلب الامتياز عَلَى الوجه الآتي :

يرفع استدعاء لنظارة المعادن مرفوقاً به الرابور اللازم عن نتيجة التحري فتدقق به وتنظم المقاولتنامه والشروط وتحيل الاوراق لمجلس شورى الدولة فيعطي قراره ثم يعاد الدوسيه للنظارة فتجري الاعلانات اللازمة وبعد ان يتحقق عدم وجود اعتراض يرفع الدوسيه لمجلس الوزراء لاعطاء القرار وعرضه للسلطان وبعد صدور ارادته السنية يعطى للطالب فرمان الامتياز بعد استيفاء الرسم القانوني

وتعطى امتيازات المعادن لمده ٩٩ سنة

و يشترط ان يكون الطالب عثمانياً او من الاجانب من تبعة الدول التي صادقت عَلَى بروتوكول قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤

ولا فرق بين العثماني والاجنبي فكلاهما يحق له طلب التحري والامتياز عَلَى ان الاجانب الذين لم تصادق دولهم عَلَى بروتوكول قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ لا يحق لهم نوال امتياز المعادن كما لا يجوز لهم تملك الاموال الغير منقولة

و يشترط ايضاً ان لا يكون طالب التحري او الامتياز ماموراً بالمنطقة التي يطلب بها الامتياز ولا موظفاً اجنبياً في القنصليات ولو كان ماذوناً بتعاطي التجارة كالقناصل الفخريين و تراجمة الشرف و يترتب على صاحب الامتياز ان يدفع ضريبتين الاولى نسبية وهي تختلف باختلاف اهمية المعدن والثانية مقطوعة تدفع سنوياً وتستوفى للخزينة بكاملها وهي عبارة عن ١٠ غروش عن كل جريب تدفع لصاحب الارض اذا كانت الارض ملكاً او لمتولي الوقف اذا كان الوقف صحيحاً او الى الخزينة اذا كانت الارض اميرية وهذه الضريبة دائمه لا تنقطع بانقطاع الاستثمار . على انه لا يبقى محل لدفع العشر مع هذه الضرائب

هذا ما رأينا وضعه بخصوص المعادن ونظاماتها متفرقة وقد صدرت بازمنة مختلفه

ففي سنة ١٨٦١ صدر اول قانون للمعادن الاَّ انه الغي وصدر محله نظام آخر سنة ١٢٨٦ (١٨٦٩)

وفي سنة ١٣٠٢ (٢٥ آب) صدر القانون الحالي

وفي سنة ١٣١٧ قد صار تعديل احد فصوله وهو المختص برخص التحري

وفي سنة ١٣٣١ تعدَّلت بعض مواده ايضاً

المقالع — اخر نظام للمقالع والمحاجر هو نظام ١٥ مايس سنة ١٣١٧ المذيل في ٢ تموز سنة ١٣٣٠ تراه في متمم الدستور الجديد صحيفة ٢١١

وبموجبه يعود حق استثمار المقالع لصاحب الارض او المتصرف بها فله استخراج الحجارة لمنفعته الخصوصية دون اذن المامور الاَّ انهُ اذا اراد استخراجها لاجل التجارة فعليه حينئذ ان يطلب الرخصة من نظارة المعادن

ومن يقصد استثمار مقلع في ارض غيره عليه الحصول على رضى صاحب الارض الا اذا كانت الاراضي اميرية خالية

فيلزم حينئذٍ موافقة الحكومة بصفتها مالكة اما المقالع الموجودة في الاراضي المتروكة المخصصة للقرى والقصبات فلا تستثمر الاَّ بعد التحقق ان استثمارها لا ينتج عنه ضرر للاراضي المذكورة

ويتحصل من ذلك بصورة عمومية انهُ لا يمكن استثمار مقلع ما دون اذن الحكومة

فاذا كان الامتياز لمدة ٢٥ سنة فيمكن الحصول على الرخصة من نظارة المعادن اما اذا زادت هذه المدة فيقتضي حينئذ استحصال ارادة سنية بعد اخذ قرار شورى الدولة وفقاً لشروط يصير تنظيمها وتلحق بالرخصة

الآثار القديمة والكنوز — الآثار القديمة تتبع نظامات مخصوصة اما الكنوز فيجري عليها احكام الشرع الشريف

وتعتبر كافة الآثار القديمة سواءً وجدت في البحر ام في الارض ملكاً للحكومة فلا يحق لاحد تملكها كما وانهُ لا يجوز لاحد البحث عنها دون اذن الحكومة ومن نال رخصة بالحفريات والبحث فوجد شيئاً من الآثار والانتيكات يلزمه ارسالها بكاملها الى المتحف الشاهاني بالاستانة وليس له ادنى حق بها سوى اخذ رسمها

بالفوتوغراف او عمل رسمها ونقل شكلها بالطرق المعروفة

اما اذا وجد شخص آثاراً قديمة بالصدفة اثناء اجرائه حفريات في ارضه لاجل البناء او خلافه فله الحق بنصف الآثار المكتشفة واحكام الآثار القديمة تشمل كافة الاراضي دون تفريق بين نوعيتها

حق الارتفاق

الحقوق التي تترتب عَلَى الاموال هي

١ — حق الملكية
٢ — حق الانتفاع
٣ — حق الارتفاق
٤ — حق الامتياز والرهن

وقد مرّ الكلام عن النوع الاول والثاني اثناء البحث عن حقوق الملكية وحقوق التصرف اما حق الارتفاق فهو تكليف مقرر عَلَى عقار لمنفعة عقار آخر او لمنفعة الميرى واحكامه ما تقرر في القانون وفي العقد الذي ثبت له الحق بمقتضاه وعرف الجهة التي بها العقار

والتكاليف المقررة اي الحقوق المترتبة عَلَى الارض لخلاف المتصرف بها هي حق المرور وحق المجرى وحق المسيل

ويوجد حقوق اخرى مستمدة من وضعية الملك وجواره كما لو كان في البناء تحتاني وفوقاني فليس لاحدهما حق باجراء ما يضر بالآخر فلا يحق لاحدهما ان يهدم بناءه (١١٩٢ مجلة)

فاذا تهدم البناء عَلَى كل من المالكين انشاء الطابق الذي يخصه فان ابى صاحب التحتاني ذلك راجع صاحب الفوقاني الحاكم فياذن له باقامة الفوقاني والتحتاني معاً وله بهذه الحالة ان يحبس كلا الطابقين فلا يحق لتحتاني استلام الطابق خاصته الاّ بعد دفع المصاريف التي تكلفها صاحب الفوقاني

اما اكتساب الحقوق الثلاثة المذكورة اعلاه فناتج عن التصرف بها منذ القديم بشرط عدم مخالفتها للشرع كما ورد بالمادة ٦ و١٢٢٤ من المجلة اذ يترك القديم على قدمه اما اذا ثبت نشوء القديم خلافاً للاصول وحصول الضرر منه للغير فيقتضي ازالته لان الضرر لا يكون قديماً

فاذا صب مجرى مياه عَلَى الطريق العام بحيث يحصل ضرر

للمارة فلا يلتفت الى القدم و ينزع المجرى

حق المرور — ليس لصاحب عرصة ثابت عليها حق المرور للغير ان يمنع صاحب الحق من المرور والعبور فيها (مادة ١٢٢٥ مجلة)

و يعتبر في ذلك ايضاً القدم فاذا اباح صاحب العرصة المرور لاخر موقتاً فلا يكون له حق المرور و يمكن منعه بعد ذلك اما اذا اسقط صاحب حق المرور حقه فلا يمكن ان يعود فيدعيه لان الساقط لا يعود (مجلة ١٢٢٧)

وتسري الاحكام المذكورة اعلاه في الاراضي الاميرية ايضاً فيمكن للمتصرف اباحة حق المرور بارضه لآخرين دون اذن المامور وله منعهم الا اذا اباح لهم ذلك باذن المامور فلا يبقى له الحق حينئذٍ في معارضتهم اذ يصبح لهم المرور حقاً قانونياً مكتسباً

وقد اختلف علماء الحقوق في مسألة حق المرور الكائن منذ القديم اذا اصبح مضراً هل يلزم اسقاطه ام يبقى معتبراً

فذهب بعضهم انه اذا حصل من المرور ضرر حقيقي

فلا يلتفت الى قدميته ويمنع من المرور لان الضرر لا يكون قديماً (مادة ٧ مجلة)

ولا يرد عليه بانه لا يجوز ازالة الضرر بايجاد ضرر لان في حرمان اصحاب الحقوق في المرور ضرر بيّن والضرر الاشد يزال بالضرر الاخف (مادة ٢٧ خالص اشرف ١٦٧)

وذهب غيرهم ان المادة ١٢٢٤ من المجلة قد نصت بوجوب ازالة القديم اذا كان غير مشروع في الاصل الا اذا حصل منه بوجه العرض ضرر لاصحاب الملك لانه لا يوجد مرور او حقوق للغير عَلَى ارضٍ دون بعض الضرر للمتصرف فاذا كان مجرد حصول الضرر يستوجب منع المرور لما امكن قانوناً وجود هكذا حق

ويلحق بحق المرور الطريق الخاص والغير النافذ وقد وردت احكامه بالمواد ١٢١٩ — ١٢٢٣ من المجلة

فيعتبر ملكاً لاصحابه عَلَى انهُ لا يجوز لاحد منهم ان يحدث شيئاً جديداً فيه سواءً كان ما يحدثه مضراً ام لا على انهُ يجوز فتح شبابيك على الطريق الخاص او الغير النافذ انما لا يجوز ان يكون السطح بصورة تجعل الماء تسيل على الطريق

ولما كان للمارة حق المرور في الطريق الخاص عند الازدحام فلا يسوغ لاصحاب الطريق الخاص ان يبيعوه ولو اتفقوا ولا ان يقسموه بينهم ولا ان يسدوا فمه

وقد اكملت احكام المرور بالمادة ١٣٢٥ من المجلة التي نصت ان النهر العام مملوكاً او غير مملوك اذا كان في حافة ارض لاحد وليس من غيرها طريق فللعامة المرور من تلك الارض لاجل الاحتياجات كشرب الماء واصلاح النهر وليس لصاحبها المنع

حق المجرى : يخول صاحب المياه جرها فوق اراضي غيره اما بانبوب او بقناة فقد ورد بالمادة ١٢٢٨ من المجلة اذا كان لاحد جدول او سياق ماء في عرصة آخر جار منذ القديم فليس لصاحب العرصة منعه قائلاً لا ادعه يجري فيما بعد وعند احتياجهما الى الاصلاح والتعمير يدخل صاحبهما في المجرى او الجدول ويعمرها ان امكن اما اذا لم يمكن امر التعمير الا بالدخول في العرصة فصاحبها ياذن له بالدخول فان لم ياذن يجبر من طرف الحاكم اي بقوله له اما ان تاذن بدخول العرصة واما ان تعمر انت

عَلَى ان صاحب المجرى ملزوماً بتجنب وقوع الضرر على صاحب الملك الذي تمر فيه المياه فقد نصت الماده ١٢٣٣ انهُ اذا امتلأ السياق الجاري بحق دار آخر او انشق وحصل منه ضرر

فاحش فلصاحب الدار ان يجبر صاحب السياق عَلَى دفع هذا الضرر

حق المسيل — يستند الى المادة ١٢٣٠ ونصها

دور في طريق لها ميازيب منصبة عَلَى ذلك الطريق ومنه تمتد عَلَى عرصة واقعة في اسفله جارية من القديم ليس لصاحب العرصة سد ذلك المسيل القديم فان سدَّه يرفع السد من طرف الحاكم ويعاد الى وضعه القديم

وينتقل حق المسيل مع الارض المنتفعة منهُ عند انتقالها من شخص الى آخر كما ان الارض المترتب عليها تبقى تحته ولو انتقلت من واحد لآخر كما هو واضح من المادة ١٢٣٢

حقوق الجوار

احكام المجلة الواردة في المواد ١١٩٨ — ١٢١٢ هي عينها جارية بالاراضي الاميرية فلذلك نرى من اللزوم بيانها

كل له الحق ان يتصرف بملكه بشرط ان لا يحدث ضرراً فاحشاً لغيره

ويعد الضرر فاحشاً اذا كان مما يمنع الحاجات الاصلية يعني المنفعة الاصلية المقصودة من البناء كالسكنى ويضر بالبنا ويجلب عليهِ وهناً ويكون سبب انهدامه كوجود الحداد بجانب الدار او

وجود الطاحون بجانبها مما يسبب وهناً للبناء وما اشبه ذلك

اما اذا منعت المنافع التي ليست من الحوائج الاصلية كسدّ الهواء والنظارة او منع دخول الشمس فليس بضرر فاحش اما رؤية المحل الذي هو مقر النساء كصحن الدار والمطبخ والبئر يعد ضرراً فاحشاً

غير ان قوانين الدائرة الصحية والبلدية ودوائر التنظيمات قد جعلت احكام المواد اعلاه في حكم المعدوم فاصبح الضرر الغير فاحش يعتبر فاحشاً ويمنع الملاك من تسببه لجاره

عَلَى انهُ يوجد قاعدة عامة يلزم الانتباه اليها وهي ان ليس للمحدث بيتاً بجانب محل قديم يحصل منهُ ضرر ان يطلب ازالة ذلك الضرر لانهُ هو الذي جاوره مع علمه بحالتهِ وكذلك ليس لمن يحدث بناءً بقرب دار آخر له شباك يطل عَلَى ارضه فيجعل داره الجديدة مكشوفاً صحنها للدار القديمة ان يطلب سدّ الشباك المذكور بل عَلَى المحدث ان يتقي هو الضرر عن نفسه

الحائط المشترك

احكامهُ واردة تحت المواد ١٢١٠ و ١٢١١ و ١٢١٦ من المجلة

لا يجوز لاحد الشريكين هدمه او رفعه او انشاء بناء جديد

عليه ولا ان يعليه بقصر او دون قصر دون اذن الآخر سواء كان ما يفعله مضراً بالآخر ام لا لكن اذا اراد احدهما بناء بيت في عرصته فله ان يلقي عليه جسورته بشرط ان لا يزيد ذلك عن نصف ما يتحمله الحائط وليس الشريك منعه بل يقال له ضع انت مثل ذلك

الشيوع في التصرف

الاصل ان الملك الواحد يكون لمالك واحد وهكذا العادة وما يقال في الملك يقال في الاراضي الاميرية

لكن قد يطرأُ من الحوادث ما يجعل المال ملكاً لكثيرين وحق التصرف مشتركاً بين اثنين او اكثر . وذلك يقع في حالة الشراء شائعاً وحالة الارث والانتقال

وللشيوع احكام خاصة سواءً كان سببه الشراء او الارث الاَّ انهُ لم يرد منها في قانون الاراضي سوى ما جاء بالمواد ١٥ — ١٩ و ٣٤ و ٣٥ فلا بد والحالة هذه من الرجوع الى احكام المجلة العامة التي قد اكملت بقانون التصرف وقانون تقسيم الاموال الغير منقولة المؤرخ ١ كانون اول سنة ١٣٢٩ (انظر شرحه في الجريدة العدليه لعلي حيدر بك صحيفة ٥٤٦٩)

ومن مقابلة مواد قانون الاراضي مع مواد المجلة والقانونين

المذكورين تستخلص الاحكام الآتية وهي

١ — ان الشيوع حالة وقتية يصح زوالها في كل حين لانه من الاصول المقرره ان الانسان غير مكره عَلَى البقاء في حالة الشيوع فلكل شريك في الملك الشائع ان يقتسمه مع شركائه متى شاء

ومع ذلك يجوز للمتصرفين بالاراضى الشائعة ان يشترطوا البقاء عليه زمناً محدوداً (٥ سنوات) فيكون هناك عقد يلزمهم جميعاً بعدم طلب القسمة قبل حلول الاجل (مادة ١ من القانون المذكور)

٢ — يتصرف اصحاب الملك او الاراضي المشتركة كما يتصرف صاحب الملك المستقل بملكه (مجلة ١٠٦٩) فيزرعون و يوجرون ويقتسمون الغلة والثمرة بحسب انصبائهم و ينفقون عَلَى صون ارضهم و يحتملون مغارمها كذلك ولكن يعتبر كل منهم غريبا في حصة الآخر فليس له ان يتصرف بحصته دون اذنه (مجلة ١٠٧٥)

٣ — اذا اقام احد الشركاء دون اذن الباقين ابنية او غرس اشجاراً فاما ان يكون ذلك

١ — عَلَى جميع الارض

ب — او على بعضها

ففي الحالة الاولى يحق لكل منهم طلب قسمة الارض ان كانت قابلة القسمة وبعد افراز الحصص له ان يطلب هدم وقلع الابنية والاشجار التي تقع بحصته (ق ١٠ — مادة ٣٥)

على انهُ اذا كان الهدم او القلع يضرُّ بالارض فللشركاء الباقين جعل الابنية والاشجار عائدة للشركاء عموماً باعطائهم ما يصيبهم من قيمتها[1] (مادة ١٣ ق٠ت٠)

وفي الحالة الثانية اي اذا كان البنا والغرس عَلَى جزءٍ من الارض فبموجب قانون الاراضي تجرى قسمتها فان وقعت البنايات والمغروسات في حصة الشريك الفضولي فبها وان وقعت بحصة خلافه من الشركاء فيعامل الفضولي معاملة المتصرف عن حسن نية اي بالاستناد الى سبب من اسباب التصرف (Possesseur de bonne foi) فينظر في قيمة الارض وقيمة الابنية والاشجار باعتبارها مقلوعة فان كانت قيمة الارض تزيد عن قيمة الابنيه والاشجار يدفع الشريك قيمة الابنية للفضولي ويتملكها اما اذا كانت قيمة الابنية والاشجار تزيد عَلَى قيمة الارض يؤخذ من

---

(١) انظر تعليقنا على المادة ١٣ من ق٠ت

الفضولي قيمة الارض ونترك له بكاملها

هذا ما ورد بالمادة ٣٥ ق ا - الفقرة الاخيرة وقد فسره عاطف بك على خلاف ما تقدم فذهب ان الشريك الفضولي يعامل معاملة الفضولي الغير مستند الى سند او سبب من اسباب الملك كما نصت الفقرة الاولى من المادة ٣٥ ق . ت فقلع ابنيته (عاطف صحيفة ١٣٨)

على انه من مطالعة المادة ٣٥ يتضح ان المعاملة تجري على الصورة المبينة بالفقرة الثالثة وليس الاولى يؤيده ان النظارة بلائحة الاسباب الموجبة لوضع المادة ١٣ من قانون التصرف ذكرت انها لا ترى فرقاً بين الشريك الفضولي والاجنبي الفضولي ولذلك جعلت لهما حكماً واحداً فصححت الفقرة الاخيرة من قانون الاراضي الذي فرّق بينهما فلو كان الامر كما ذكر عاطف بك لا لزم التصحيح ويؤيد قولنا هذا ايضاً ما ورد بشرح على حيدر جريدة عدلية صحيفة ١٠٥٠

اما قانون التصرف فقد عدّل ذلك فاصبحت المعاملة كما يأتي

اذا وقعت الابنية والاشجار بحصة الشركاء الآخرين خلاف الفضولي فلهم طلب قلعها وهدمها على كل حال اما اذا راوا بذلك ضرراً على الارض فلهم تملكها بعد ايفاء قيمتها باعتبارها مستحقة القلع وبذلك رجوع الى احكام المادة ١١٣٧ من المجلة

٤- يقتضي اخذ اذن باقي الشركاء صراحة في التصرفات المارة الذكر اي التي من شأنها تغيير شكل الارض او حالتها او الاضرار بها ونقصان قيمتها

اما في الاحوال التي تكون التصرفات غير مضرة بباقي الشركاء وهم غائبين فيعتبر وجود اذنهم دلالة فيجوز لاحد الشركاء اجارة الدار وحفظ نصيب الغائب لحين رجوعه كما انهُ يجوز لاحد اصحاب الحقل زراعتها اذا كان لا يحصل من ذلك نقصان للارض او اذا لم تكن راحتها لازمة للزراعة (مادة ١٠٨٥ مجلة)

ويعتبر للشريك المتصرف عَلَى هذا الوجه وكالة ضمنية وهو الغالب في احوال الشيوع الناتجة عن الارث

الا ان يده عارضة عَلَى انصباء غيره فلا يملكها وان طالت المدة «ومن العادات المعروفة في مصر بين الاقارب من الطبقة الرفيعة عَلَى الاخص ان النساء لا يطلبن حقوقهن في الارث من اخوتهن ولكن هؤلاء يصلونهن في كل سنة او من حين الى حين. بصلات على صنوف مختلفة وهذه الصلات تكفي عندهم عَلَى بقاء اليد عارضة» (زغلول القانون المدني ٢٢٦) اما في البلاد العثمانية فالحالة قد لا تختلف عنها في مصر وقد ورد تفصيلها بقرار من شورى الدولة رقم ٣٠ كانون اول سنة ٣٢٢ وخلافه مما ترى تفصيله تحت المادة ٧٨ من متن قانون الاراضي في هذا الكتاب

والمقصود بالغائب هنا المعروف محل وجوده والمأمول عودته وليس المفقود

القسمة

في الاراضي الاميرية تختلف عنها في الملك بامرين

(١) لا تعتبر القسمة دون اذن المامور في الاراضي الاميرية اما في الملك فلا لزوم لماذونية احد

(٢) لا مهاياة بالاراضي الاميرية بعكس الملك

وقد ورد تعريف القسمة في المادة ١١١٤ من المجلة ونصها القسمة هي تعيين الحصص الشائعة يعني افراز الحصص بعضها عن بعض بقياس ما كالذراع والوزن والكيل

وهي نوعان قسمة جمع كقسمة ثلاثين قطعه ارض التي تتم بجمع حصص كل شريك بقطعة او اكثر او قسمة تفريق كقسمة قطعة ارض بين اثنين (١١١٥ مجلة)

وتقسم ايضاً الى قسمة رضا وقسمة قضا فالاولى تتم باتفاق كافة الشركاء اما الثانية فبحكم القاضي

وتتم قسمه الرضا سواءً كان الملك قابلاً للقسمة ام لا اما قسمة القضا فلا تتم الا بالحالة الاولى

ويعتبر الملك قابلاً للقسمة اذا كان بقسمته لا تفوت المنفعة

ولا يحصل ضرر (مجلة مادة ١١٣١)

اما شروط صحة القسمة فقد وردت بالمواد ١١٢٣ — ١١٢٧ من المجلة وتكررت بالمادة ١٥ من قانون الاراضي

١ — يلزم ان يكون المقسوم عينا فخرج قسمة الحقوق المقررة على الارض كحق المرور وحق المسيل

٢ — يشترط الافراز بحيث يصبح كل قسم مستقلاً عن الآخر

٣ — يشترط ملكية الشركاء فاذا حصل استحقاق تبطل القسمة

٤ — عدم وجود الغبن الفاحش وهو الخمس في العقار

٥ — في الاملاك الاميرية يلزم اذن مامور الاراضي ·

وذلك لان كل شريك يصبح مستقلاً بحصته المفروزة فينتقل حقه بحصص من كانوا شركاه ويلزم ان تتم القسمة الجارية بالرضا بحضور جميع الشركاء فان وجد منهم صغير او معتوه يقتضي اقامة وصي عليه ونيابته عنه لاجل اتمام القسمة

وتتم قسمة الارض باجراء مساحتها اما الانشاآت والاشجار فبتقدير قيمتها وقد وصفت المادة ١١٥١ من المجلة طريقة لاجراء التقسيم وهي جارية بالاراضي الاميرية فقالت :

ينبغي للقسام اذا اراد قسمة دار ان يصورها عَلَى ورقة ويمسح بالذرع عرضها ويقوّم ابنيتها ويعدّل الحصص على ان لا يبقى تعلق لكل حصة في الاخرى ان امكن ويفرز الشرب والطريق والمسيل ويلقب الحصص اي بالاول والثاني والثالث ثم يقرع فتكون الاولى لمن خرج اسمه اولاً والثانية لمن خرج اسمه ثانياً والثالثة لمن خرج اسمه ثالثاً ويسري على هذا الترتيب اذا وجد زيادة حصة

اما المادة ١٥ من قانون الاراضي فبعد ان بينت الطريقة المذكورة اعلاه ذكرت ان الاقتراع ليس بشرط لازم بل اية طريقة عادلة اذا قبلها الشركاء تصلح بشرط ان لا يبقى مجال للشك وسبيل للغش والخداع

وكيفية المعاملة لدى دائرة الطابو مبينة بقانون تقسيم الاموال الغير منقولة بالمادة ٤ فياتي الشركاء بعلم وخبر يتضمن كيفية القسمة من مختار المحلة وهيأتها وان امكن بخارطة مبينة بها الاقسام فيقررون ويصدقون لدى مامور الطابو عَلَى الكيفية فيعطى كلاًّ منهم سنداً بنصيبه اما الاصول المتخذة لاجراء القسمة قضاءً فوردت بالمادة ٦ وما بعدها من القانون المذكور وهي كما يأتي :

١ — يتقدم طالب القسمة باستدعاء لحاكم الصلح مرفوقاً

بعلم وخبر تصرفه وهوية الشريك الطالب فيدعو الحاكم باقي الشركاء لجلسة بيوم مخصوص

٢ — باليوم المعين يتوجه حاكم الصلح مع الشركاء الذين لبوا الدعوة وبحضور المختارين او اثنين من الاهالي يجري معاملة القسمة كما مرَّ بالمادة ١١٥١ من المجلة المشروحة اعلاه

٣ — يودع صورة عن الضبط بشكل اعلام لادارة الدفتر الخاقاني فيعطى بموجبها سند لكلٍّ من الشركاء بملكه مستقلاً

وبعد ان تتم القسمة وفقاً للاصول تحصل حالاً نتيجتها القانونية فيصبح كل مالك مستقلاً بقسمه فيمكنهُ الفراغ دون اذن الآخر ولا يبقى لذاك حق الرجحان او الشفعة كما كان له سابقاً قبل القسمة

المهاياة وهي قسمة المنافع مع بقاء العين مشتركة فتجري على طريقتين

١ — المهايأة زماناً وهي ان ينتفع احد الشريكين بالعين مدة من الزمن ثم يستلمها غيره فينتفع بها المدة نفسها ثم يعيدها للآخر كأن يكون لهما حقل يتفقا على ان يزرعه الاول سنة والثاني سنة أُخرى

٢ — المهايأة مكاناً وهي ان ينتفع كل منهما بقسم من العين

كان يزرع الاول نصف الحقل و يزرع الثاني النصف الآخر مع بقاء الحقل مشتركاً بينهما وهي كالقسمة .مهايأة قضا ومهايأة رضا فالاولى تحصل بما هو قابل القسمة اما الثانية فتنحصر بالغير قابل القسمة

وتجوز المهايأة بالرضا بالاراضي الاميرية اما المهايأة قضاءً فغير جائزة (مادة ١٥ ق ١٠)

اما الاراضي الموقوفة بالاجارتين فلم يكن الشرع يسمح بمهايأتها قضاءً الا انهُ بالنظر لوقوع الاختلافات العديدة التي لم يكن حسمها ممكناً الاّ بقبول المهايأة فبناءً عَلَى استدعا لجنة المجلة الذي صار قبوله لدى المشيخة تعلقت الارادة السنية باستحسانه

وقد ادخل قانون تقسيم الاموال الغير منقولة طريقة اخرى لازالة الشيوع وهي بيع الشائع وقسمة ثمنه وتجرى بالاراضي الاميرية او المملوكة اذا كانت غير قابلة القسمة

فبعد انكشف عليها من قبل مامور الطابو تجري المعاملة عَلَى الصورة الآتية

١ — يقدر بدل مثل حصة الشريك الطالب القسمة بمعرفة اهل خبرة ينتخبهم مجلس الادارة

٢ — يبلغ قرارهم بظرف خمسة عشر يوماً لباقي الشركاء كي

بينوا رغبتهم بشراء الحصة بالبدل المقدر اذا رضي صاحبها ذلك

٣ — اذا رغب اكثر من واحد من الشركاء مشتراها فتحصل المزايدة بين الشركاء

٤ — اذا لم يرض صاحب الحصة بالثمن المدفوع واصرَّ عَلَى البيع فتحصل المزايدة العمومية على كامل العقار بحسب احكام قانون بيع الاموال الغير منقولة الموضوعة تحت التامين

٥ — يقسم البدل بين الشركاء بمعرفة حاكم الصلح

زوائد او توابع حقوق الملكية اوالتصرف

الاشجار والعشب نبت الطبيعة (خداي نابت)

ويشمل حق التصرف بالاراضي الاميرية حق الانتفاع بالعشب والشجر النابت نبت الطبيعة وليس المقصود بذلك الاشجار التي يزرعها المتصرف باذن المامور او دون اذنه ولا الحشيش الذي ينبت بعد ان يسقي المتصرف الارض ويحضّرها لنمو العشب بل زوائد الارض الطبيعية والعشب النابت من نفسه فجميع ذلك للمتصرف بالارض وحده بحكم المادة ١٠ من قانون الاراضي والمادة ٥ من قانون التصرف بالاملاك الغير منقولة

ومن المعلوم انه بموجب قواعد الحقوق العامة يعتبر العشب مباحاً فلا يحق لاحد ان يدعي ملكيته . فالماء والكلاء والنار مباحة للناس (مجلة ١٢٣٤) والكلاء سواء كان بارض لا صاحب لها او بارض مملوكة والمقصود بالكلاء والحشيش النبات الذي لا ساق له فلا يشمل الشجر والاطار في حكم الحشيش (١٢٣٤ مجلة) فيجوز لكل شخص الانتفاع بالمباح لكن يشترط عدم الضرر بالعامة (١٢٥٤ مجلة) اما الشجر النابت من نفسه في ارض مملوكة فهو مملوك وتابع للارض

ومما يلاحظ ان الاشجار النابتة نبت الطبيعة في الاراضي الاميرية تتبع نفس القواعد المذكورة اعلاه بشان الاراضي المملوكة الاّ ان الاشجار في الاراضي الاميرية تعود الى المتصرف وليس الى الميري كما كانت قبلاً اي قبل ١٦ شوال سنة ١٢٨٦

وبناءً عليه لا تعتبر الاشجار المذكورة كالاشجار النابتة في الجبال المباحة دون متصرف كما ان المادة ٢٧ (ق٠١) تمنع التعدي من طرف الآخرين والتعرض لتطعيمها والاّ فيحق للمتصرف اخراج المطعوم بواسطة الحكومة ومن يقتلعها او يقطعها يدرّك قيمتها قائمة للمتصرف (مادة ١٠ ق٠ت)

اما الاصول العمومية (قبل ق٠ت) في الاملاك فهي بالعكس اذ

كان يعتبر من يطعم الاشجار النابتة نبت الطبيعة ملكاً له (مجلة ١٢٤٥)

اما المادة ١٠٦ من قانون الاراضي فمع كونها تثبت الاحكام المشروحة اعلاه فتصرح ان حكم التصرف بالاشجار النابتة نبت الطبيعة كالتصرف بزوائد الارض

ومن تعدّى عَلَى الاشجار النابتة نبت الطبيعة وهي التي تعتبر تابعة للارض فيلزم بالعطل والضرر تجاه المتصرف فهل هي الحالة نفسها اذا تعدّى عَلَى العشب النابت نبت الطبيعة

ان احكام المجلة تقضي ان « الكلاء يحرز بجمعه وحصده وتجريزه » وقبل ان يحرز يحق لكل ان يتملكه

اما قانون الاراضي فذكر نوعين من العشب الاول النابت في البطاح (چاير) الواسعة والثاني العشب المعبر عنه بلفظة كلبة وهو النابت في الارض المستريحة

فالاول تحت تصرف المتصرف وحده وله الحق ان يمنع غيره من التعرض واما الكلبة فقد نصت المادة ١١ ان للمتصرّف بالطابو بالكلبة الحق به وحده وله ان يمنع خلافه من الدخول اليه اما قانون التصرف بالاملاك الغير منقولة فقد جعل العشب والكلاء من اي نوع كان النابت بالاراضي الاميرية والموقوفة لصاحبها وحده وله الحق بمنع خلافه من الانتفاع به (مادة ١٠)

سندات التملك والتصرف

او سندات الطابو

كان التصرف في بادي تأسيس المملكة العثمانية يثبت بسندات او اوراق عادية او بحجج شرعية مصدقة لدى القاضي دون ان يكون عليها ادنى مراقبة او تدقيق

وقد كانت الاملاك الاميرية تعطى للمتصرفين بها من طرف ذوي المقاطعات اي اصحاب الزعامة والتيمار

وبقي الامر كذلك لغاية سنة ١٢٥٥ هجرية حين تمّ الغاء التيمار والزعامة فاصبحت السندات تعطى من طرف اصحاب المقاطعات ومن طرف الملتزمين والمحصلين والملتزمون هم متعهدو الاعشار بالاراضي الاميرية اما المحصلين فكانوا مامورين لجمع الضرائب من المتصرفين بالاراضي وملاحظة كلما من شأنهِ ان يمس بصوالح الخزينة بالاراضي الاميرية

اما في سنة ١٣٦٣ — ١٢٧٤ هجرية وهي سنة صدور قانون الاراضي انحصر حق اعطاء السندات بالملتزمين والمحصلين

وبعد صدور القانون انحصر اعطاء السندات بماموري المال ثم صار تاسيس دوائر الطابو فاصبحت معاملات التصرف والتملك

جميعها محصورة بها وحدها ولها دون غيرها الصلاحية لاعطاء السندات الخاقانية الموشحة بالطغرا الهمايونية

اما بداية تاسيس نظارة الدفتر الخاقاني فكانت تسمية قومسيون من كبار موظفي المملكة العثمانية المعروفين بالنزاهة والمقدرة والاستقامة ولم يتفق علماء الحقوق عَلَى تاريخ تعيين هذا القومسيون فمنهم من قال انهُ سنة ٩٥٥ هجرية وغيرهم (ورأيهم الارجح) سنة ٩٧٥ ومهما كان الامر فقد انتهى القومسيون المذكور من مهمته سنة ١٠١٠ هجرية بعد ان صار التدقيق العظيم مدة نصف قرن فتوفق بعد عناء عظيم لتقسيم وتبويب انواع الاملاك في الدولة العثمانية وتمَّ تدوين قيودهم في سجلات مخصوصة تقدمت الى اعتاب الساطنة فصدرت الاراده بحفظها في مستودع متين عمومي لم يزل ليومنا هذا في نظارة الدفتر الخاقاني

وكانت الحكومة تميز بين الاراضي الاميرية والموقوفة من هذه الجهة فلغاية سنة ١٢٩٣ كانت سندات التصرف بالاراضي الاميرية تعطى من طرف دائرة مخصوصة لا تعطى خلافها

اما الاوقاف فكانت تحت ادارة نظارة الاوقاف التي كان يحق لها وحدها ان تعطي سندات تصرُّف بالاراضي الموقوفة ثم صدر قانون ٦ رجب سنة ١٢٩٢ وقانون ٩ ربيع الاول سنة

١٢٩٣ فتغيرت الحالة تماماً وجعلت لدوائر الطابو وحدها الصلاحية لاعطاء سندات التصرّف بالاراضي الموقوفة والمسقفات والمستغلات وسائر انواع الملك (مادة ١ ق ٠ت)

اما الاحكام الجارية حديثاً لغاية اول الحرب الاخيرة فتنحصر بما يأتي :

١ — قانون الطابو الصادر في ٨ جمادى الآخر سنة ١٢٧٥

٢ — تعليمات بحق سندات التصرف مورخة في ٧ شعبان سنة ١٢٧٥

٣ — تعليمات لاعطاء سندات تصرف موقتة

تعليمات ٢٥ رمضان سنة ١٢٨١

وجميعها ادارية اكثر مما هي حقوقية ولذلك نكتفي بالتنويه اليها حتى اذا رغب احد القراء بالتفصيلات فعليه مطالعتها

على انهُ يجدر بنا ان نقول انهُ يلزم ان يكون بيد المتصرف سند طابو عَلَى ان السندات القديمة المعطاة من طرف الملتزمين والمحصلين او خلافهم تبقى معتبرة اذا كانت حاوية عَلَى امضاء او ختم معروف فتصلح اساساً لسندات طابو جديدة

وقد تشكلت نظارة في الاستانة للمحافظة عَلَى قيود الاملاك والاراضي تسمى نظارة الدفتر الخاقاني ولها دوائر في الولايات تحت

نظارة مدير الطابو الذي عهد اليه ادارة دوائر القضاوات التي يرأسها مامور الطابو وفي المحلات التي لا يوجد بها دوائر طابو يقوم باعمال الفراغ والانتقال مامور المال

ولماموري الطابو الصلاحية بتسجيل وقيد كافة المعاملات الملكية والتصرفية من اية نوع كانت واعطاء سندات بها

بقي علينا معالجة امر طالما كان موضوع اهتمام القانونيين والشراح وهو درجة اعتبار وقوة سندات الطابو لاثبات الملكية والتصرف وهل يعتبر وثيقة نهائية يعمل بها بلا بينة اخرى

بحثت المجلة عن البينات الخطية في المواد ١٧٤٦ و ١٧٣٧ و ١٧٣٨ و ١٧٣٩

فقالت انه يوجد اربعة انواع من القيود خالية من شبهة التزوير والتصنيع وهي

١ — البراآت السلطانية

٢ — سجلات المحاكم النظامية والشرعية ودفاتر كتاب العدل

٣ — الوقفيات و يشترط تسجيلها امام حاكم شرعي

٤ — قيود الدفتر الخاقاني

وهل يشمل النوع الاخير سندات الطابو اي تعتبر هـذه

السندات معمولاً بها بلا بينة ام لا

اجمع المؤلفون والمحاكم على ان المقصود من قيود الدفتر الخاقاني السجلات التي صار تنظيمها اولاً من طرف القومسيون الكبير الذي تأسس خصيصاً لتنظيم وترتيب قيودات الاملاك في الدولة العثمانية (علي حيدر — جريدة عدلية ٤١٩٦)

اما السندات التي تعطى من طرف دوائر الطابو فمع كونها تعتبر قيود رسمية فليس لماذات المنزلة كالقيود القديمة المار ذكرها فيجوز معارضتها الا انهُ لا يقبل بينة ضدها الاَّ البينة الخطية

وقد كان هذا الامر مبهماً فسبب ذهولات عديدة في المحاكم الاَّ ان محكمة التميز قد ثبتت في رايها فقد اعطت جملة قرارات تؤيد ما شرحناه منها قرار مؤرخ في ١ تموز سنة ١٣٠٤ نشر بجريدة المحاكم عدد ٤٦٦ و ٤٦٧ و ٢٣ كانون اول سنة ١٣٠٨ نشر بالجريدة المذكورة عدد ٧٠٣ و ١٢ نيسان سنة ١٣١٠ بعدد ٨١٦ و ٢٩ ايلول سنة ١٣١٧ نشر بجريدة محاكم عدلية نو.رو ١ (شيحا صحيفة ٢٣٠)

ومن مطالعة الماده ١ من التعليمات الصادرة بحق سندات الطابو يظهر انها معتبرة كبينة خطية امام المحاكم وما لم يات الخصم بما يضحدها خطاً فعلى المحاكم ان تعتبرها وتحكم بها

ثم جاء قانون التصرف بالاموال الغير المنقولة فنصّ عنها بالمادتين الاولى والثالثة

فاوجب بالمادة ١ — عدم سماع دعوى التصرف دون سند طابو ولكنه قيّد ذلك بالمحلات التي تم فيها اجراء وتطبيق قانون تحديد وتحرير الاملاك الغير منقولة المؤرخ في ٥ شباط سنة ١٣٢٧ ولم يجر ذلك لابسوريا ولا بفلسطين ولا بالعراق

ونصت المادة ٣ من قانون التصرف المذكور ان السندات الخاقانية هي معتبرة ومعمول بها ويحكم بمضمونها ومضمون قيودها في المحاكم الشرعية والنظامية بدون حاجة الي البينة ولا يمكن ابطال سند خاقاني الا بحكم لاحق من محكمة رسمية ولسبب قانوني

من المعلوم ان قيود الطابو الحديثة في بغاية الاختلال والارتباك فكثيراً ما يشطب منها اسم عمر ويبدل باسم زيد فيعطى ملك الواحد للآخر ولا يمنع ذلك تدقيق مجالس الادارة كما انه معلوم ايضاً كيفية التوصل الى القيد باليوقلمه فكيف يمكن ان تتخذ هذه القيود اساساً للاحكام

وقد ذكرا كثر المؤلفون الاختلال الحاصل في قيود الطابو

(علي حيدر شرح مادة ٣ ق٠ت) وايدت ذلك محكمة التميز بقراراتها المتعدّدة ولو سالنا النظارة عن سبب وضعها هذه المادة لرأينا جوابها مشروحاً بلائحة الاسباب الموجبة لوضع القانون المذكور وهو :

ان بعض المحاكم لا تعتبر السندات الموشحة بالطغراء الهمايونية المعطاة باسم الدولة الاعتبار اللائق بل تطلب اثبات مضمونها مجدداً

ولما كان مصرّحاً بالمادة ١٨ من نظام الطابو ان السندات الخاقانية المعطاة بالاملاك هي معتبرة ومعمول بها وحيث ان عدم العمل بمضمون هذه السندات بالاراضي الموقوفة موجب لضياع حقوق الوقف ولم يكن يوجد تعليمات لاعتبارها مداراً للاحتجاج من عداد الحجج الخطية اقتضى ان تعتبر السندات الخاقانية كالاوراق المنظمة بالمحاكم الشرعية وفقاً للتعليمات السنية وحيث ان السندات الخاقانية مستندة الى سندات ووثائق صالحة للاحتجاج او قيود رسمية او تبليغات المحاكم او الى التحقيقات المحلية وفقاً للقانون اقتضى تنظيم مادة قانونية توجب العمل بالسندات الخاقانية دون بينة

ولو لاحظنا الفقرة الثانية لوجدنا ان الشارع تدارك الامر

واحتاط لما يحدث من الاختلال في القيود

فاستثنى من قاعدة العمل بالسندات المذكورة دون بينة الاحوال التي يوجد بها لذلك سبب قانوني

وقد عدَّد علي حيدر من هذه الاسباب القانونية تسعة اوردها امثالاً ناتي عَلَى بعضها تنويراً للقراء

١ — اذا كان صاحب السند الخاقاني قد تكلف بشراء ارض لحساب آخر واعطى بذلك وكالة فقيد الارض باسمه فللموكل ابطال السند وقيد المشترى باسمه بعد اثبات دعواه بابرازه الوكالة فيحكم بابطال السند الخاقاني المذكور

٢ — اذا كان السند ناطقاً بمشترى ملك ولم يعطَ للبائع ثمن او ذكر به ان الشراء مجاناً فيكون البيع باطلاً والسند لاغياً

البيع والفراغ

البيع مبادلة مال بمال (مجلة ١٠٥) ولا يعتبر الا في الملك لان الاراضي الاميرية ليست بملك وبيعها باطل لانها لا تعد مالاً وبذلك قرار من محكمة التمييز مورخ في ٢٧ تموز سنة ٣١٢ نشر بجريدة المحاكم عدد ٩١٧

اما الفراغ فيمكن تحديده كما يأتي :

هو مقاولة يتنازل بموجبها صاحب التصرف لغيره عن حقوقه التصرفية عَلَى ملك الغير وذلك اما ببدل او بدون بدل وتطلق لفظة فراغ عَلَى المعاملة التي تحصل بدائرة الطابو

ومن المؤلفين من يعتبر الفراغ اسقاطاً مطلقاً لحقوق التصرف

ومنهم من يعتبر ماهية الفراغ عقد اجارة خاصة معتبرة نظاماً مع انها غير حاوية عَلَى كافة الشروط الشرعية كما قد بينا قبلاً

ولهذا الاختلاف في الراي نتائج عملية هي من الاهمية بمكان عظيم مثلاً اذا اعتبرنا البيع اسقاط حق التصرف فان حصل مبادلة ارض بارض واستحقت احداهما لآخر خلاف الفريقين فلا يجوز للفريق الآخر استرجاع ارضه حيث ان الساقط لا يعود

اما اذا كان الفراغ اجارة فيصح استعادة الارض وهو المعتبر وكذلك لو كان الفراغ اسقاطاً لما لزم اذن المامور لاعتباره كما نصت المادة ٣٦ من قانون الاراضي اذ لصاحب الحق اسقاطه اما لو اعتبر اجارة ثانية فيلزم حينئذ اذن المالك اى الميري

صحة الفراغ

بالاراضي الاميرية والموقوفة

يشترط لصحة الفراغ في الاراضي الاميرية والموقوفة :

١ — اذن المرجع الايجابي

٢ — رضا الطرفين

٣ — اهلية العاقدين

فاذا نقص من هذه الشروط شرط فالفراغ باطل كأنه لم يكن

اذن المامور :

حيث ان الفراغ هو عبارة عن اجارة فلا تجوز اجارة المستاجر دون رضى المالك ويقصد بالاذن الرضى الضمني الذي يحصل بعد سماع التقرير من الطرفين واتمام المعاملة بتسجيلها في سجلات الطابو اذ ان ممثلي الحكومة وهم مامورو الطابو يكونون قد اجازوا هذا الفراغ بمجرد اتمام مقتضياته القانونية فلا حاجة لاجازة خطية صريحة

والسبب في ايجاب هذا الرضى الضمني هو لتاكيد اجراء

هـذه المعاملات بمعرفة ومراقبة الحكومة اذ يتمنى لها بذلك ان تؤمن مطاليبها ورسومها ومحلوليتها ولا بدَّ لصاحب الملك (الذي هو الحكومة) من هكذا ضبط ومراقبة

والتقرير هو عبارة عن تصريح الفريقين رسمياً امام القومسيون المؤلف لهذا الغرض بوقوع التراضي بينهما

وقد تشكل هذا القومسيون في العاصمة بصورة خاصة وجعل مركزه في ادارة الدفتر الخاقاني اما في الولايات فقد كان يتالف من اعضاء مجلس الادارة الى ان صدر منشور نظارة الدفتر الخاقاني المؤرخ في ٣ كانون ثاني سنة ١٣٠٥ فاصبح تشكيله عَلَى الصورة الآتية

في مركز الولاية واللواء ينعقد تحت رئاسة القاضي وعضوية المفتي ومدير الطابو او ماموره ومن مامور المحاسبة في الاوقاف واحد اعضاء الادارة

وكذلك في الاقضية يترأَس القومسيون المذكور قاضي الشرع ويتأَلف من المفتي ومامور او كاتب الطابو ومامور الاوقاف

فاذا تغيب القاضي عليه ان ينيب منابه باشكاتب المحكمة الشرعية

ويتم التقرير من طرف الفريقين

١ — شخصياً او وكالة في مركز القومسيون

٢ — اذا وجد عذر لاحد الطرفين يمنعه عن الحضور فله ان يستدعي استماع تقريره في بيته فينفذ من قبل القومسيون احد ماموري الطابو بصحبة احد اعضاء الادارة وكاتب المحكمة وينظمون ضبطاً بالافادات الواقعة ويقدمونه للتصديق عليه من طرف القومسيون

٣ — يجوز لماموري الطابو اثناء دورتهم في القرى والقصبات ان يستمعوا التقارير بحضور مجلس اختيارية البلدة

وقد الغي قومسيون الفراغ بتاتاً بموجب ارادة سنية مؤرخة في ٢٧ رجب سنة ١٣٣٤ و١٧ مايس سنة ١٣٣٢ وعهد باستماع تقرير الفريقين للمامورين المعينين لهذا الغرض بامانة الدفتر الخاقاني بالاستانة ولمديري الطابو ومامور يه بحضور شاهدين في الخارج

وبذلك اقتصاد وتسهيل في الاشغال واضح بالنظر لصعوبة اجتماع القومسيون وتعطيل وظائفهم الخصوصية لاستماع التقارير

وقد رأينا ان القانون يعتبر ان رضى الحكومة قد حصل بمجرد استماع القومسيون التقرير واجراء المعاملة ومن المقرر ان العقود التي تحصل بين الفريقين باية صورة كانت بخصوص الفراغ

سواء كانت بسيطة او مصدقة لدى كاتب العدل او لدى المحكمة الشرعية تعتبر لغواً و باطلة لا يعتد بها فاذا اخذاحدالفريقين عربوناً عليه ان يرده كذلك اذا اشترط في العقد ان المتمنع عن اجراء الفراغ عليه ان يدفع مبلغاً معيناً عطلاً وضرراً فالشرط باطل لا يعمل به اذ يعتبر العقد باطلاً كأن لم يكن وكافة بنوده تكون باطلة خصوصاً التي من شانها تامين وتاكيد تنفيذه

وبذلك قرار من محكمة التمييز مؤرخ في ٣١ كانون ثاني سنة ١٣٣١ نومرو١٣٩ (مجموعةقرارات تمييزية حقوقية صحيفة ٣٢٨)

هذا في الاملاك الاميريه فما هي احكام البيع في الملك فقد ذكرنا ان المتصرف بالاراضي الاميرية او الموقوفة هو بمقام المستاجر اما في اراضي الملك فليس عليه استشارة احد ولا يلزم رضى الحكومة بناءً عليه اذا عقد بيع ملك بموجب مقاولة بسيطة او مصدقة يعتبر العقد صحيحاً لان وجوب الحضور لدى القومسيون ليس الا من قبيل اجازة الحكومة كي يكون العمل بمعرفتها

الا ان كثيراً من المحاكم لم تسر على هذا الراي ولم تقبل هذه النظرية فقد اعطى قرارات متعددة ببطلان هذه العقود وذلك بالاستناد الى النظام المؤرخ في ٢٨ رجب سنة ١٢٩١ بحق سندات الطابو التي تعطى عن الملك حيث نصت المادة الاولى انه لا يمكن

التملك دون سند طابو من طرف المرجع الايجابي موشحاً بالطغراء الهمايوني و بالاستناد ايضاً الى تذكرة النظارة رقم ١٧ تموز سنة ١٢٩٥

فالذين من هذا الرأي يعتبرون ان الشارع قصد الشذوذ عن القواعد العمومية الا انه لدى التدقيق يتبين ان القانون لم يكن في نيته الا وجوب اخذ سندات طابو بالاملاك ولم يكن قصده الغاء المواد ١٦٩ و ٢٦٢ و ٢٩٢ و ٣٦٩ مجلة وليس من احكام غير احكام المجلة جارية في الملك

و بالنظر لاهمية هذه المسالة فقد احيلت الى لجنة المجلة فاعطت قراراً مؤرخاً في ٩ ربيع الاول سنة ١٣٠٦ مآله ان واضع القانون لم يكن قصده في المادة الاولى المذكورة الا الزام الناس لتسجيل املاكها لمنع سوء الاستعمالات وعليه تبقى احكام المجلة نافذة وتعتبر عقود البيوع البسيطة صحيحة غير قابلة الفسخ وعلى هذا جرت محكمة التمييز (انظر اشرف صحيفة ٢٧٤) ولمحكمة التمييز قرار مؤرخ في ١٢ تشرين ثاني سنة ١٣٣١ نومرو ١١٠ مدرج بمجموعة قرارات التمييز الحقوقية صحيفة ٢٥٧ مآله ان سندات البيع والهبة والابراء المصدقة بالبلاد الاجنبية لدى القنصل العثماني معتبرة ويقتضي عدّها كافية لاعطاء سند طابو بموجبها

اما في لبنان القديم فلا تعتبر عقود البيع الاَّ اذا كانت مسجلة بسجلها المخصوص وفقاً لنظامه الاساسي

وهل يجوز للحكومة ان تمنع عن المتصرف اذنها لفراغ اراضيه الاميرية ام لا ؟ مسأَلة مهمة وهي اول ما يخطر على بال الباحث والجواب كلا الاَّ في المحلات التي عينها القانون ولم يرد به سوى حالة واحدة وهي المنصوص عنها بالمادة ٤٩ من قانون الاراضي اذ بموجبها على المامور ان يمنع فراغ الارض الاميرية لخلاف صاحب الابنية والاشجار المملوكة كما وانهُ لا يجوز بيع الاشجار والابنية المذكورة وحدها لانها تتبع الارض

وحيث اصبحت الابنية والاشجار بعد قانون التصرف بالاملاك الغير منقولة تابعة للارض فلم يعد من امكان لوقوع هذه الحالة في الواقع التي يشملها هذا القانون

وعَلَى المامور منع فراغ الارض للاجنبي الذي لم تمض دولته عَلَى بروتوكول ٧ صفر سنة ١٢٨٤ وقد صدر امر نظارة الدفتر الخاقاني بتاريخ ٧ نيسان سنة ١٣٠٧ مؤداه وجوب الانتباه لمنع رعايا الجبل الاسود من التملك لهذا السبب ولم يبق منهم سوى اليابانيين والصينيين كما وانهُ لا يعطى اذن الحكومة لفراغ الارض المحجوزة

او المباعة وفاءً قبل رفع الحجز من قبل المحكمة التي القته وفك الرهن

رضى الطرفين

يقتضي اثبات الايجاب والقبول صراحة لدى القومسيون باعطاء التقرير رسماً شخصياً او وكالة لدى القومسيون ولا يكفي ان يمضي المتصرف امام القومسيون اقراراً بقبوله الفراغ دون وجود المفرغ لهاذ يستنتج من الفقرة الاخيرة من المادة ٣٦ من قانون الاراضي انه يلزم بالوقت نفسه وجود المفرغ له كي يصرّح بقبوله ايضاً كما وانه لا يجوز ان يعطى التصريح والتقرير بالقبول من طرف شخص فضولي لا صلاحية له بذلك الا انه في هذه الحالة يمكن تثبيت التقرير من طرف صاحب الحق فتصبح الاجارة اللاحقة بحكم الوكالة السابقة وفقاً للمادة ١٤٥٣ مجلة انما في هذه الحالة يشترط ان تتم المعاملة باذن المامور والا فالفراغ باطل كما ورد بالمادة ٤٣ من قانون الاراضي وبذلك قرار من محكمة التمييز مؤرخ في ٣ حزيران سنة ١٣٢٩ نومرو ٦٠ (صحيفة ١٣٧ مجموعة قرارات تمييز حقوقية)

ويشترط ان تكون وكاله الوكيل مسجلة لدى مامور ذا صلاحيه

قانونية لتسجيل وكالات الفراغ وقد كانت هذه الصلاحية منحصرة بالمحكمة الشرعية وفقاً لامر انظارة المورخ في ٢٦ نيسان سنة١٢٩٨ المنشور بجريدة المحاكم عدد ١٤٩ صحيفة ١١٨٦

وبقي الامر كذلك الى ان صدر قانون كاتب العدل فاصبح هذا التسجيل منحصراً به

وحذّر عَلَى المحكمة الشرعية تسجيل هذه الوكالات بقانون اصول المحاكمات الشرعية الاخير

اما الوكالات المسجلة خارج البلاد فيلزم ان تكون مسجلة لدى المامور الصالح لذلك بموجب قانون تلك البلاد ومصدقاً عليها من طرف قونصلاتو الدولة ومما يلاحظ ان المادة ٤٣ من قانون الاراضي قد اعطت الصلاحية لصاحب الارض لاسترداد ارضه اذا كان افرغها من لا صلاحية له لفراغها الا انه يشترط ان لا يكون قد اجاز هذا الفراغ لا صراحة ولا ضمناً فالاجازة الضمنية هي عدم اعتراض المتصرف بالارض اذا حصل فراغها من طرف غيره بحضوره اذا كان من اقاربه كما قد ورد بالمادة ١٦٥٩ مجلة اما اذا لم يكن من اقاربه فحضوره لا يكفي لمنعه من استرداد ملكه الا اذا رأى المشتري يتصرف بالمبيع تصرف الملاك بملكه من

زرع وقلع وهدم فيكون حينئذ بسكوته قد اجاز المبيع ضمناً فلا يمكنه الاعتراض والا وقع بالتناقض والتناقض مانع الدعوى ولم يتعين وقت او مدة للاعتراض بل بقي ذلك موكولاً لوجدان المحكمة

ولا يعتبر الفراغ والتفرغ الحاصل بالجبر والشدة

والاكراه نوعان ملجي ويتم بالضرب الشديد المؤدي الى اتلاف النفس او قطع العضو وغير ملجي وهو ما يوجب الغم والألم كالحبس والضرب وكما يكون فعل الضرب والاتلاف للعقود فكذلك التهديد بما تقدم ينتج عنهُ فساد و بطلان العقد ايضاً ولكن يشترط حينئذ ان يكون المهدد قادراً عَلَى ايقاع ما هدد به وقد اصبح المكره معتقداً بشدة احتمال وقوعه والاكراه الملجي او الغير الملجي يفسد كافة التصرفات القولية كالبيع والشراء والاجارة والهبة والفراغ والصلح عن ملك والابراء والاقرار (مجلة مادة ١٠٠٥٦) وذلك اذا تمت بحضور المكره وليس بغيابه وقد نصت المادة ١١٣ من قانون الاراضي بوجوب اتباع الاحكام المشروحة اعلاه واعتبار الاكراه والتهديد الحاصل من طرف الشخص المقتدر على تنفيذه مفسداً للفراغ الاَّ انها قضت انهُ اذا لم يكن للمكرَه ورثة بعده فلا يمكن للحكومة ان تستعيد الارض المفرغة بالجبر او التهديد بل تبقى بيد المكره

وقد يظهر لاول وهلة عدم صوابية ذلك لان المكره استحصل عَلَى الارض دون مسوّغ شرعي او نظامي الا ان سبب وضع الفقرة المذكورة على هذه الصورة هو ان المكرَه له وحده الحق بابطال والغاء البيع ولما لم يكن من يمثله فلا يحق للحكومة ان تقوم مقامه او مقام ورثته وفي ذلك ما فيه من منع المشاكل

اهليه العاقدين

في كافة العقود المدنية يقتضي التدقيق فيما اذا كان العاقدان حائزين عَلَى الاهلية الشرعية

والغير الحائزين الاهلية المذكورة قسمان الاول المحجورون حكماً وهم الصغار الغير بالغين او البالغون ولكنهم غير حائزين لصحة العقل والمصابون بالبله او المحجورون من طرف الشرع ويعتبر بالغاً من اتمّ الثانية عشرة وظهرت عليه علامات البلوغ الجسمية من الرجال كما انهُ يعتبر بالغاً حكماً من اتم الخامسة عشرة من عمره وان لم تظهر عليه علائم البلوغ ويكون الصبي مميزاً وغير مميز فالغير مميز هو من لم يمكنه التفريق بين البيع والشراء ولا بين الغبن اليسير والغبن الفاحش فلا يدرك ان الشراء جالباً للملكية والبيع سالباً لها وتعتبر كافة اعمال الصبي الغير مميز باطلة ولو باذن وليه

اما اعمال الصبي المميز فان كان العقد يعود عليهِ بالنفع المحض كقبول الهبة فالعقد صحيح ولو بدون اذن وليه

اما اذا كان ينتج عنهُ الضرر المحض فهو باطل ولو باجازة وليه كهبته لغيره ولكن اذا كان يتردد بين النفع والضرر فيعود اثباته او فسخه لوليهِ فهو بالخيار

والجنون اما مطبق او غير مطبق فالاول ما يستوعب جميع الاوقات اما الثاني فهو الذي يستوعب بعضها والمعتوه هو الذي اختل شعوره بان كان فهمه قليلاً وكلامه مختلطاً وتدبيره فاسداً

فتصرف المجنون كتصرف الصغير الغير مميز لا يعتبر اصلا ولو باذن وليه اما تصرف المعتوه فكتصرف الصغير المميز

والمحجورون بحكم الحاكم هم

١ — السفيه البالغ

٢ — المديون

ويحجر عَلَى المديون اذا طلب غرمائه وكان دينه مساوياً لماله او اكثر منهُ فان حجر عليه وبلغهُ الخبر لا يصح شيء من تصرفاته

وتعتبر تصرفات السفيه والمديون قبل الحجر وقبل بلوغ الخبر اليهما صحيحة لانهما ليسا محجورين حكماً

ولم يرد في احكام قانون الاراضي سوى ما يتعلق بالمحجورين

حكماً اذ قد ذكر صريحاً ان تصرفاتهم تعتبر بحكم المعدوم . اما الذين يحجر عليهم من طرف الحاكم فلم يرد لهم ذكر انما لا اختلاف بين المؤلفين انهُ يطبق بحقهم احكام الجلة فما يجري عَلَى املاكهم العادية يعتبر نافذاً بحق املاكهم الاميرية

اما بيع املاك القصر الاميرية فلا يقع تحت احكام المجلة اي لا تعتبر المسوغات فيه والمسوغات المذكورة هي

١ — البيع بضعف القيمة

٢ — البيع لقضاء دين على الميت محكوم به او لنفقة الصغير وليس في التركة ما يقضى منهُ الدين وينفق عَلَى الصغير منهُ او من ثمنه الا العقار

٣ — البيع لتنفيذ وصية مرسلة اي غير مقيدة بثلث او ربع كما اذا اوصى بماية ولا نفاذ لها الا من ثمن العقار

٤ — اذا كانت غلتهُ لا تزيد عَلَى نفقته او كان مشرفاً عَلَى الخراب غير ان الاب يملك بيع عقار الصغير بمثل القيمة بلا حاجة الى مسوغ بشرط ان يكون محموداً او مستور الحال

اما احكام قانون الاراضي بهذا الشان فاشدّ وطأة واعظم صرامة فهو يمنع منعاً قطعياً فراغ الارض الاميرية الكائنة تحت

تصرّف الصغير ولو وجد مسوّغ شرعي من المسوّغات المارة الذكر واذا حصل البيع فللقاصر ان يسترجع الارض لدى وصوله الى سن الرشد وله الحق بذلك مدة عشرة سنوات وهي سني مرور الزمن في الاراضي الاميرية وان توفي القاصر فلورثته حق فسخ الفراغ وان لم يكن له ورثة فتصبح الارض محلولة

ولم يسمح القانون بفراغ اراضي القاصر الاّ في حالتين

الاولى واردة في المادة ٥٢ من قانون الاراضي وهي :

١ — اذا كان وصي اليتيم غير قادر علَى ادارة الجفتلكات بصورة لا تسبب له الضرر والخسارة وكان قد تحقق تلف وضياع مشتملات الجفتلك الثمينة فاصبح من اللازم بيعها بالمسوّغ الشرعي فاذا تحقق ان فصلها وتفريقها مما يضرّ بصالح الصغير فيمكن فراغ الارض تباعاً للمشتملات ببدل المثل الحقيقي

٢ — يمكن فراغ الارض تباعاً للكروم والاشجار المملوكة اذا وجد مسوّغ شرعي لبيع الملك المذكور وتحقق ذلك لدى القاضي بموجب اعلام

بقي ان ننظر فيما اذا كان لولي القاصر ان يشتري ملكه ام لا ؟ وبذلك تفصيل فاذا كان الوصي منصوباً من قبل القاضي فليس له ذلك باية حالة كانت كما انه ليس له ان يبيع ماله من الصغير اما اذا

كان منصوباً من قبل الاب فله ذلك بشرط ان يثبت النفع للصغير كأن يشتري بضعف قيمة المبيع او ان يبيعه بنصف الثمن

اما الاب فله مشترى مال ولده بالقيمة الحقيقية بشرط اذن القاضي

وكما انهُ لا يجوز بيع املاك المحجورين كذلك لا يجوز شراء اراضٍ لهم بمالهم الا ان المادة ٥١ قد اذنت للاوصياء بالمشترى اذا كان في ذلك نفع بيّن للموصى عليهم ولا حاجة بذلك لاذن الحاكم

الفراغ الفاسد

اذا تم الفراغ وفقاً للاصول المشروحة اعلاه فهو غير قابل الفسخ سواءً كان ببدل او بدون بدل (مادة ٣٩ قانون الاراضى) وليست احكام الفراغ بدون بدل كاحكام الهبة حيث ان في الهبة يمكن الرجوع الا في بعض الاحوال المعينة بالمجلة الا انها غير معتبرة في الفراغ بدون بدل

ولا يصح الرجوع عن الفراغ اذا انتهت المعاملة الرسمية وان لم يكن المفرغ له قد استحصل عَلَى سند الطابو (مادة ٣٧ ق ١٠) حتى ولو توفي المفرغ له فيمكن لورثته ان يستلموا الارض وان لم يكن

للمفرغ ورثة فلا يحق للمدعي اعتبارها محلولة على انهُ يوجد حالات عديدة يعتبر فيها الفراغ فاسداً وان يكن باذن المامور منها

١ — عدم تسمية البدل في الفراغ ببدل فيصح لكل من الفريقين الرجوع عن الفراغ

٢ — وقد كانت المادة ٣٨ قد صرّحت انهُ في حالة عدم دفع البدل يمكن للمفرغ الرجوع عن الفراغ واستعادة ارضه وليس له حق طلب الثمن وبقي الامر كذلك الي ان صدرت الارادة السنية بتاريخ ٧ رجب سنة ١٢٩٥ بتعديل المادة المذكورة بمعنى انهُ يجوز للمفرغ ان يطلب بدل الفراغ وكذلك يجوز لورثته وان توفي المفرغ له فيحق لهم استيفاء المبلغ من تركته

٣ — الغبن الفاحش مع التغرير مفسد للبيع والفراغ فيحق للمفرغ او المفرغ له الرجوع عن العقد (مادة ١١٩ قانون الاراضي) وقد عينت المجلة مقدار الغبن الفاحش بالعقد خمس بدل المثل (مجلة مادة ١٦٥)

غير ان الغبن وحده لا يكفي دون التغرير لصلاحية فسخ الفراغ الا اذا كان بحق الوقف واليتيم وبيت المال ولا فرق اذا كان لليتيم وصي ام لا

اما بيت المال فقد نص عليه بالمادة ٨٧ من قانون الاراضي

التي اوجبت انه اذا افرغت ارض بالمزايدة ثم ظهر بعد ذلك ان البدل المدفوع ليس بالبدل اللائق او بدل المثل فللحكومة الحق بمدة عشرة سنوات ان تكلف المفرغ له اما ان يكمل النقصان او ان يسترجع ما دفعه ويسلم الارض المفرغة

اما التغرير فقد ورد تحديده بالمادة ١٦٤ من المجلة وهو كما يأتي :

التغرير توصيف المبيع للمشتري بغير صفته الحقيقية

وتسقط دعوي الغبن في الاحوال الآتية

١ — اذا تصرف المفرغ له بالارض بعد معرفته بالغبن الفاحش كما لو اجرها او افرغها لآخر اذ يعتبر حينئذ بانه رضي ضمناً بالغبن

٢ — اذا اضاف للمفرغ كما لو انشأ فيه ابنية او غرس اشجاراً

٣ — اذا تغيرت حالة المبيع او المفرغ

٤ — اذا حدث به خلل او عيب حديث بعد البيع والفراغ

فجميع هذه الاحوال تعتبر مسقطة لحق الرجوع في الاملاك والاراضي الاميرية والموقوفة ايضاً

الاَّ ان حق الادعاء بالغبن الفاحش لا يورث فيسقط بوفاة المدعي

وقد نصت المادة ١١٩ من قانون الاراضي بذلك صريحاً كما انها منعت الحكومة من اعتبار الارض محلولة اذا كان المفرغ لا يترك ورثة وكما هي الحالة بحق المفرغ كذلك تكون بحق المفرغ له

وقد نصت المجلة عن الخيارات التي تجعل البيع قابلاً للفسخ الا ان قانون الاراضي لم يذكر شيئاً بهذا الخصوص عَلَى ان المؤلفين الثقات اعتبروا ان احكام الخيارات كخيار العيب وخيار الروية وخيار الاستحقاق هي جارية ايضاً بالاراضي الاميرية (علي حيدر صحيفة ٤٢٣)

الفراغ المعلق بشرط

الشروط التي تفسد البيع تفسد الفراغ فان تعلق الفراغ عَلَى شرط كما لو حفظ المفرغ لنفسه بعض الحقوق او اشترط انه يحق له فسخ الفراغ فالفراغ قابل الفسخ وللمفرغ او لاولاده او لاصحاب حق الانتقال بعد وفاة العاقدين طلب فسخ الفراغ

وقد جرت العادة ان يفرغ بعض المتصرفين بالاراضي الاميرية اراضيهم عَلَى شرط ان يعولهم المفرغ له ويقوم باودهم ومعيشتهم (بسلمك شرطيله) الا ان المادة ١١٤ من قانون الاراضي

منعت ذلك فنشأ عن هذا المنع مشاكل عديدة بسبب قيد الاراضي باسم شخص آخر موئتمن عَلَى اتمام الشرط

ولما رأت الحكومة سوء النتيجة وكثرة دعاوي الاسم المستعار شعرت بلزوم تعديل هذه المادة فصدرت الارادة السنية بذلك في ١٨ صفر سنة ١٣١٦ و ٢ تشرين اول سنة ١٣٠٤ (جريدة محاكم عدد ٤٦٩) مجيزة الفراغ بشرط الاعالة (بسلمك شرطيله) فاصبح جائزاً للمفرغ فراغ ارضه فراغاً صحيحاً لشخص آخر مشترطاً عليه اعالته والنفقة عليه لغاية موته . فلا يحق حينئذ للمفرغ ان يرجع عن الفراغ عَلَى زعم ان الفراغ معلق بشرط مفسد الا انه يحق له ان يفسخ العقد لعدم تنفيذ احكامه من طرف المفرغ له فيجري التدقيق حينئذ من طرف المحكمة لتتبين صحة الدعوى فاذا تبين صحة الادعا يفسخ الفراغ وتعاد الارض للمفرغ . اما مقدار النفقة فينظر فيها الى اهمية العقار المفرَغ ومركز الفريقين الاجتماعي والمالي ولا ينفسخ العقد بوفاة المفرغ له اذ يتوجب حينئذ عَلَى ورثته ان ينفذوا تعهد مورثهم وان توفي المفرغ له بلا وارث فيعود العقار المفرغ الى المتصرف الاصلي كما كان ولا يجوز لا للمفرغ له ولا لورثته التفرغ عنهُ لآخر قبل وفاة المفرغ عَلَى ان كافة الشروط المتعلقة بهذا العقد يقتضي درجها وبيانها بسند الطابو وقيوده والا فلا اعتبار

لما ولايجوز ان يعد الفراغ من قبيل المشروط للاعالة اذا لم يكن ذلك موضحاً على السند

فراغ المريض

مرض الموت بموجب المادة ١٥٩٥ من المجلة هو :

الذي يخاف فيه الموت في الاكثر الذي يعجز المريض عن روية مصالحه الخارجة عن داره ان كان من الذكور ويعجزه عن روية المصالح الداخلة في داره ان كان من الاناث ويموت على ذلك قبل مرور سنة صاحب فراش كان او لم يكن وان امتد مرضه دائماً على حال ومضى عليه سنة يكون في الاصح في حكم الصحيح وتكون تصرفاته كتصرفات الصحيح ما لم يشتد مرضه ويتغير حاله ولكن لو اشتد مرضه وتغير حالة ومات يعد حاله اعتباراً من وقت التغير الى الوفاة مرض الموت

اذا نظرنا لعقود المريض من الجهة الحقوقية نجد ان احكام المجلة تنظر الى تصرفات المريض بعين التحفظ والحذر وذلك خشية من ان يقصد التملص من بعض اصحاب الديون او تفضيل بعض الورثة على خلافهم

فاذا باع او اشترى من احد ورثته انعقد بيعه موقوفاً على اجازة باقي الورثة فان اجازوا بعد الموت او عاد المريض الى الصحة

نفذ البيع وان مات المريض ولم يجيزوا فلا ينفذ ولا عبرة للاجازة قبل الموت لعدم تعلق حقهم بالتركة حينئذ

اما اذا باع من اجنبي فان كان بثمن المثل صح ونفذ وان كان باقل من ثمن المثل كان في البيع محاباة فينفذ من ثلث ماله قياساً عَلَى الوصية فان كان الثلث نافذاً بها نفذ البيع والا لزم المشتري ان يكمل ما زاد عن الثلث

وتنفذ هذه الاحكام في المنقولات والملك اما في الاراضي الموقوفة والاميرية فيعتبر فراغ المريض صحيحاً وتبقى بعد موته بيد المفرغ له

واذا توفي المريض المفرغ دون وارث فليس للحكومة ان تتعرض للمفرغ له (مادة ١٢٠ قانون الاراضي)

وقد علل ارباب الحقوق هذا الاختلاف بين احكام المجلة وقانون الاراضي بانهُ في اراضي الملك يخشى من قصد المريض في ايقاع الضرر بالورثة (بالايصاء لبعضهم دون الآخرين) او في دائنيه بتهريبه املاكه اما في الاراضي الاميرية فلا يحق لدائنيه ان يستوفوا ديونهم من هذه الاراضي كما انهُ لا يجوز انتقالها بالوصية فاصبح لا مانع من الفراغ في مرض الموت

ولكن في الاراضي الموقوفة قد اشترط ان يكون للمفرغ في مرض موته وارث او صاحب حق انتقال والا لا يجوز فراغه خوفاً من ان يكون المريض قصد منع الارض من ان تعود للوقف (عاطف صحيفة ٣٨٠) وعلى كل حال يشترط في صحة فراغ المريض ان يكون صحيح الشعور مالك حواسه فلا يجوز فراغه اذا كان مرضه قد فتك بحواسه العقلية فافقده فهمه اذ يعتبر حينئذ كالمجنون ويبطل تصرفه بتاتاً

تعيين المفرغ

لا يصح فراغ شيء غير معين و يعتبر الفراغ الواقع على ارض غير معينة فاسداً قابل الفسخ

و يعين الشيء ببيان اوصافه التي تميزه عن غيره اما العقار فيعين بتعيين حدوده (مجلة ٢٢١) او بقياسه مادة ٤٧ (قانون الاراضي) بقياس الطول كالدونم والذراع واذا تعين العقار بحدوده و بمساحته فلا يلتفت الى المساحة بل تعتبر الحدود (مادة ٤٧ قانون الاراضي) اما اذا لم تبين الحدود فيصير التدقيق حينئذ بالمساحة فاذا وجدت اقل او اكثر مما هو في العقد فبالمسألة تفصيل

اما ان يكون البيع واقعاً على ارض معينة بمبلغ معين جملة كأن

معين بدل الارض البالغة مساحتها الف ذراع بالف جنيه او ان يكون معين فيه سعر الذراع كذا اي كل ذراع بجنيه مثلاً فاذا ظهرت الارض في الحالة الاولى اقل من الف للشاري وحده فسخ البيع او تثبيته وفي الحالة الثانية عليه ان يدفع الثمن بكامله دون ان يخصم له شيء

اما اذا ظهرت المساحة اكبر مما صرّح البائع فالبيع صحيح وغير قابل الفسخ والزائد للمشتري

اما في الحالة الثانية اي عند حصول البيع مع بيان الذراع بجنيه فالشاري مخير اما بفسخ البيع او بانفاذه و بكلا الحالتين عليه ان يدفع ثمن الزيادة

حق الشفعة والرجحان

الشفعة هي تملك الملك المشترى بمقدار الثمن الذي قام على المشتري (٩٥٠ مجلة)

حق الرجحان هو امتياز يخول صاحبه تملك حق التصرف بارض اميرية او جزء منها مفضلاً عَلَى غيره بدفع بدل المثل

الشفعة — لا بدّ من كلمة موجزة عن الشفعة وان تكن غير داخلة رأساً في موضوعنا اذ يلزم معرفة الفرق بينها و بين الرجحان

اسبابها — تثبت بعد البيع وتسجيل صكه

١ — للشريك في نفس المبيع

٢ — للشريك في حق المبيع كحق الشرب الخاص والطريق الخاص

٣ — للجار الملاصق

ويراعى بها هذا الترتيب فاذا باع ربع ارض مع حق مرورها كانت الشفعة لصاحب الثلاثة ارباع الباقية فان لم يطلب اصبحت لصاحب حق الشرب الخاص بها فان لم يطلب اصبحت لصاحب حق المرور بها ثم اذا استنكف فالجار الملاصق (مجلة مادة ١٠٨)

واذا تعدّد الشفعاء وكانوا درجة واحدة وطلبوا جميعهم الشفعة فلا عبرة لانصبائهم بل يعتبر عدد الرووس وتعطى لهم متساوياً

والشفعة حق ضعيف حتى ان بعض الفقهاء المدققين ينكرون سواغيته شرعاً ولذلك اشترط الشارع شروطاً ومعاملات صارمة لا بد من المحافظة عليها اشد المحافظة والا سقط الحق وقلما نجح طالب شفعة نجاحاً نهائياً

فالشروط المطلوبة هي:

١ — ان يكون المشفوع عقاراً مملوكاً فلا شفعة في المنقول

الا اذا بيع البنا والشجر تبعاً للارض فتثبت فيهما الشفعة ولا شفعة في الوقف او الاراضي الاميرية

٢ — ان يكون المشفوع به ملكاً ايضاً فلا شفعة بالوقف فيما بيع بجواره

٣ — ان يكون الثمن معلوماً بالبيع الغير معين ثمنهُ
اما اذا كانت مبادلة كبستان بدار فتلزم الشفعة

٤ — ان يكون قد حصل بيع فلا شفعة بالهبة او بالوصية او بالارث

٥ — ان لا يكون الشفيع اسقط شفعته باي صورة كانت
ويعتبر انه اسقط حقه اذا لم يراع احكام الشفعة اي اهمل الطلبات الثلثة في حينها

اما الطلبات الثلثة فهي

١ — طلب المواثبة يعمله الشفيع فوراً بقوله عند سماعه بحصول البيع اخذته بشفعتي

٢ — طلب التقرير والانشاء وهو طلب الشفعة ثانية لدى شاهدين عند المبيع او المشتري او البائع بشرط ان لا يكون الاقرب في طريقه وتجاوزه فيعتبر اسقاطاً

٣ — طلب الخصومة في المحكمة و يلزم ان يقدمه الشفيع بمدة شهر من تاريخ طلب التقرير والاشهاد

وللشفيع ان يعمل طلب الاشهاد بنفسه او بواسطة وكيله وتصح الوكالة خطاً وشفاهاً

لو كان الشفيع صغيراً فللوصي ان يطلب الشفعة عنهُ وان اهمل فيسقط حق الصغير وليس له ان يطالب الشفعة بعد بلوغه

ومما ينبغي الانتباه اليه هو ان حق الشفعة لا يتجزأ فلا يحق للشفيع ان يطلب تملك نصف المشفوع و يترك النصف الآخر

كما انهُ لا يمكن نقل حق الشفعة لشفيع آخر ولا لاجنبي فنقله يفيد اسقاطه

اما لو تعدد الشفعاء واسقط احدهم شفعته فللآخر اخذ كامل المشفوع اذا كان الاسقاط حصل قبل اعطاء الحكم بالشفعة اما بعده فلا

حق الرجحان

حق الشفعة لا يسري في الاراضي الاميرية والموقوفة فقد نصت بذلك المادة ٤٦ من قانون الاراضي صراحة ولكن يقابلها بقانون الاراضي حق الرجحان والفرق بينهما ما يأتي :

١ — عَلَى الشفيع في الشفعة ان يدفع البدل المسمى امـا صاحب حق الرجحان فله ان يدفع بدل المثل حين الطلب

٢ — تجري الشفعة في البيع ولا تجري في الهبة اما حق الرجحان فيعتبر في البيع بعوض والبيع بلا عوض (مادة ٤١ ق ١٠)

تتوقف الشفعة عَلَى تتميم الشروط والمعاملات بالدقة التامة اما في الرجحان فلا يشترط هكذا معاملات بل يكفي تقديم طلب للمحكمة

ولا يسقط حق الرجحان الا بالاستنكاف الصريح او بمرور الزمن اي عشرة سنوات وخمسة سنوات وسنة ويختلف باختلاف الاحوال كما سيتبين اما المجلة فلم تمهل الشفيع الاَّ شهراً

قد قسم حق الرجحان الى نوعين الاول يتعلق بالبيع الاختياري (اي الغير تنفيذي) والثاني ويقال له حق الطابو يكتسب حين وفاة المتصرف دون ورثة نظاميين اي اصحاب حق انتقال

ويعتبر حق الرجحان

١ — للشريك في الارض او الخليط (مادة ٤١ ق ١٠) وهو الشريك في حق المرور او الشرب

٢ — لاهالي القريه الكائن فيها العقار لاحد اهالي قرية

اخرى اذا كانوا باحتياج اليه (مادة ٤٥ ق ١٠)

٣ — لصاحب الاشجار والانشاآت فله الحق ان يطالب بالارض الجاري فراغها لاحد غيره (مادة ٤٤ق ١٠)

بقي علينا الترتيب اللازم اتباعه في هذه الامتيازات ان وجدت جميعها معاً فهل يفضل الشريك عَلَى صاحب الاشجار والانشاآت وهذا عَلَى احد اهالي القرية الكائن فيها الارض الجاري عليها الفراغ كما ورد ترتيبهم اذ ذكروا بالمواد ٤١ و ٤٤ و ٤٥ من قانون الاراضي تباعاً

اتفق علماء الحقوق في هذه المسأَلة ان يتبع الترتيب المنصوص عنه في حق الطابو قياساً وعليه فياتي الشريك اولاً وابن البلد ثانياً وصاحب الاشجار والانشاآت ثالثاً كما هو وارد في المواد ٥٩ و٦٦ (ق ١٠)بخصوص اصحاب الطابو لدى وقوع محلولية الارض لعدم وجود ورثة (خالص اشرف صحيفة ٣١٤)

رجحان الشريك

نصت المادة ٤١ (ق ١٠) ان المتصرف بارض مشتركة لا يمكن ان يتفرغ عن حصته مجاناً ولا بمقابل بدل دون اذن خليطه وشريكه وليس المقصود من ذلك ان الفراغ يعتبر غير صحيح

اذا حصل دون اذن الشريك انما يكون للشريك والخليط حق الرجحان فله اخذ الارض المفرغة ببدل المثل حين الطلب

واذا تعدد الشركاء فلهم حق الرجحان مشتركاً بينهم حسب الرؤوس كما هو جار بالملك (انظر المادة ١٠١٣ مجلة والمادة ٤٢ قانون اراضي)

وكما ان حق الشفعة لا يتجزأ فكذلك حق الرجحان لا يتجزأ فلا يمكن لاحد الشركاء ان يطلب جزءاً من المفرغ و يستنكف عن الباقي وان فعل سقط حقه وكذلك لا يجوز لاحد الشركاء ان ينقل حق رجحانه لآخر منهم وان فعل سقط حقه ايضاً وما يقال عن الشركاء يقال عن باقي اصحاب حق الرجحان

ابن البلد : اذا افرغ احد اهالي البلد ارضه الى آخر من بلد اخرى وكان يوجد شخص من اهالي بلد المفرغ يطلبها وهو بحاجة اليها فيحق له اخذها

الا ان القانون طوى كشحاً عن نقاط مهمة فابقاها غامضة اذ لم يصرح ما هو المقصود من الاحتياج الوارد ذكره ولا بيّن ما العمل اذا طلب الارض اكثر من واحد من الاهالي وقد فسر المؤلفون والمحاكم ذا الاحتياج الى الارض المفرغة بانه من لم يكن

بتصرفه ارض او كانت الارض التي بيده لا تقوم باوده ولا تكفي عائلته

اما المسألة الثانية فيتبع بها قياساً الحل المذكور بالمادة ٥٩ من قانون الطابو اذا وجد جملة اشخاص من اولاد البلد يطلبون حق الطابو بالارض المنحلة فتقسم بينهم ان كانت قابلة القسمة والا فتعطى لمن كان اشد احتياجاً

وقد منح قانون تصرف الاشخاص الحكمية بالاموال الغير منقولة الاهالي حق الرجحان لدى تفرغ الشركات عن اراضيها لاخرين فللاهالي اخذ هذه الاراضي ببدل المثل (انظر المادة ٣ من القانون المذكور) حين الطلب

كما ان لغير ابناء البلد هذا الحق اذا كان لهم اراضٍ بالمحلة الكائنة بها الارض المفرغة

اما المدّة التي يمكن استعمال هذا الحق بها فلم تتعين بالقانون المذكور علَى انهُ لا يجوز بقاء هذا الحق الى ما شاء الله بالنظر لكون حق الرجحان قد اعطى بوجه الاستثناء فضلاً عن كونه حق ضعيف كحق الشفعة فرؤي ان الاصح قياسهُ على حق الرجحان المعطى لابناء البلد بقانون الاراضي ومـدته سنة واحدة (جريدة عدلية صحيفة ٥٢٠٣)

حق رجحان اصحاب الانشاآت والمغروسات

يستند هذا الحق على المادة ٤٤ من قانون الاراضي ومآلها ان صاحب الارض الكائن عليها انشاآت ومغروسات ملك لا يمكنه فراغها لغير صاحب المغروسات والانشاآت التي عليها

فقد ذكرنا آنفاً ان من يزرع اغراساً بالارض الاميرية بعد اخذ اذن الميري ومن يزرع دون هذا الاذن ويمر على اغراسه الثلاث سنوات دون ان تعترض الميري عَلَى ذلك تصبح هذه الاغراس ملكه (مادة ٢٥ قانون اراضي) وكذلك الانشاآت المؤسسة باذن الميري

ثم قد اكملت المادة ٤٩ احكام المادة ٤٤ اذ قالت « ان صاحب الارض والمغروسات اذا افرغ الارض لشخص فلا يجوز له بيع الاشجار لآخر بل عليه ان يعرضها اولاً عَلَى من افرغ له الارض »

سقوط حق الرجحان

عند حصول الفراغ عَلَى مامور الطابو ان يدعو اصحاب حق الرجحان ويخطرهم اما ان يشتروا او ان يستنكفوا (مادة ١١

من التعليمات المختصة بسندات الطابو)

فان استنكفوا عليهم ان يمضوا تقريراً بذلك وان تمنعوا عن الامضاء فيحرر ضبط ويوضع في المعاملة فيعتبر حينئذ حق الرجحان ساقطاً بحقهم ومن الضروري ان يعطى تصريح او اقرار نهائي اذ لا يعتبر السكوت اسقاط حق الرجحان كما هي الحالة بحق الشفعة

عَلَى انهُ قد تعين مدات محدودة لطلب الارض الاميرية استناداً الى حق الرجحان

فللشريك ان يطلبها بمدة خمسة سنوات (مادة ٤١) من تاريخ الفراغ ولو لم يعلم الشريك بحصول الفراغ حيث ان عدم العلم في هذه الحالة لا يمنع مرور المدة كما وان الاعذار التي تقطع مرور الزمن بالمواد الحقوقية كالصغر والجنون والبعد لا عبرة لها فقد صرحت المادة المذكورة انه لا يلتفت اليها

ذكرنا فيما مضى ان حق الشفعة لا يورث فهل الامر كذلك في حق الرجحان ؟ لم يكن في نص المادة ٤١ عَلَى صورتها القديمة ما يفيد الجواب الا انها تعدلت في ١٦ شعبان سنة ١٢٩١ فاصبح لصاحب حق الرجحان ان يطلبه هو وورثته من بعده ولا يؤثر بذلك موت المفرغ له فيمكن مطالبة اصحاب حق انتقاله على انه اذا

مر خمس سنوات يسقط حق الرجحان سواءً كان مرور هذه المدة بتمامها قبل وفاة صاحب الحق المذكور او مر قسم منها قبل الوفاة والباقي بعدها

اما حق اصحاب الرجحان من الدرجة الثانية وهم ابناء البلد فيسقط بمرور سنة واحدة (مادة ٥٤ق ١٠) وقد استحسن واضع القانون جعل المدة قصيرة بالنظر لضعف اساس هذا الحق ومن المقرَّر انه لا يورث لعدم وجود النص به

وقد اطال الشارع المدة بحق اصحاب الانشاآت والمغروسات على الارض الى عشرة سنوات (مادة ٤٤ق ١٠) وذلك مدة مرور الزمن العاديه في الاراضي الاميرية واساس هذه النظرية مبني على عدم انفكاك الارض عن الانشاآت والشجر المغروس بها

الا ان حق الرجحان في هذه الحالة لا يورث كما وان الاعذار التي تقطع مرور الزمن كالصغر والجنون والبعد لا تؤثر في حق الرجحان المذكور ولا تقطع مرور المدة

الرهن والتامينات

الاصل ان اموال المديون ضامنة بكاملها وفاء ديونه فان تعدَّد دائنوه اشتركوا في اقتسام هذا الضمان واذا باع احدهم شيئاً

تحت يده للمديون تقاسموا ثمنه بينهم وقد كان قانون الاراضي استثنى من هذا الضمان اراضي المديون الاميرية عدا عن المفرغة وفاءً فالغي هذا الاستثناء بحكم المادة ١٦ من قانون التصرف بالاموال الغير منقولة

الا ان ذلك التأمين العام قد لا يكون كافياً للدائن فله الاحتياط باخذ ضمانات خاصة من مديونه من شأنها ان تجعل الدائن ممتازاً عَلَى غيره من الدائنين الذين ليس لهم مثل تأمينه كما ان لبعض الديون من طبيعتها ميزة خاصة عَلَى غيرها

وتختلف هذه الضمانات او التأمينات باختلاف اموال المديون وماهية الدين

فهي بالمنقول الرهن والامتياز وحق حبس العين

وبالاراضي المملوكة الانواع المذكورة بحق المنقول مع ما يأتي علاوة عليها

البيع بالوفا

البيع بالاستغلال (مجلة ١١٩ ، ٥٣٣)

عقد التأمينات

اما بالاراضي الاميرية فيؤمن الدائن بالصور الآتية :

بالفراغ بالوفا بالوكالة الدورية او بدونها

بالفراغ بالاستغلال
بعقد التأمينات

ويقابل الرهن بالقانون المصري رهن الحيازة وبالفرنساوي Gage اما عقد التأمينات فيقابله بالقانون المصري الرهن العقاري وبالفرنساوي Hypothêque (انظر زغلول شرح القانون المدنى صحيفة ٣٤٣)

ويقابل الفراغ بالاستغلال بالقانون المصري عقد الغاروقة وبالفرنساوي Antichrèse.

وسنأتي عَلَى بيان احكام هذه العقود تفصيلاً

احكام الرهن

ان احكام المجلة التي تجري عَلَى رهن المنقولات هي عينها جارية بحق اراضي الملك اما الاراضي الاميرية فلا ترهن كما انها لا تباع انما قد اجاز القانون فراغها وفاءً

وقبل ان نبحث في هذا العقد نرى من الضروري تذكير القارئ باحكام الرهن بصورة موجزة فنقول

يتم الرهن بالايجاب والقبول وبانتقال المرهون من يد الراهن

ليد المرتهن وان لم يحصل هذا الانتقال او التسليم فللراهن ان يرجع عن الرهن (مادة ٧٠٦ مجله)

واهم شروطه :

١ — كون المرهون صالحاً للبيع فما لا يجوز بيعه لا يجوز رهنهُ

٢ — ان يكون محوزا فلا يصح رهن ما كان متفرقاً كالثمر عَلَى الشجر دون الارض والشجر

٣ — ان يكون مفرغاً فلا يصح رهن ما كان مشغولاً بحق كدار مشغولة بمتاع الراهن

٤ — ان يكون مفرزاً فرهن المشاع فاسد

ويجوز رهن مال الغير باذنه والا فله ابطاله

وحكم الرهن ان يبقى محبوساً عند المرتهن الى ان يستوفي دينه بتمامه فيكون ممتازاً عن سائر الغرما باستيفاء مطلوبه من قيمته ولا فرق اذا استحق الدين بعد وفاة الراهن او قبلها اذ للمرتهن مطالبة ورثته كما ان لورثة المرتهن حقوقه بعد وفاته

عَلَى انه ليس للراهن ان يرهن المرهون ثانية عند دائن آخر اذ للمرتهن ان يمنع ذلك بحبسه المرهون الا اذا رضي بالرهن الثاني ولكنه حينئذ يفقد حقوقه في رهنه فيصبح العقد الاول لغواً

ولا يجوز بيع المرهون لا من طرف الراهن ولا من طرف المرتهن اذ يعتبر حينئذ البيع باطلاً تجاه كل منهما انما بين البائع والمشتري يعتبر العقد صحيحاً عَلَى انه اذا امتنع المرتهن عن تسليم المرهون فللمشتري ان يطلب الغاء البيع

وان حل اجل الدين ولم يدفعه الراهن فان كان الرهن مربوطاً بسند عادي راجع المرتهن المحكمة فتامر ببيعه بعد اخطار المديون بوفاء الدين وان كان بسند رسمي باعه الدائن بواسطة دائرة الاجراء

ويعتبر الرهن امانة بيد المرتهن فلا يكون مسؤولاً عن حفظه الاّ لدى اهماله او غلطه الا انه اذ هلك الرهن وفقد كلياً او جزئياً سقط الدين

«وسواء صحيحاً او فاسداً فهو مضمون عَلَى المرتهن ما دام في يده بالاقل من قيمته ومن الدين ان هلك دون تعدٍّ منه ولا تقصير فان كان الدين الفاً وقيمة الرهن الفين سقط الدين والزائد من القيمة امانة لا يضمن وان كان الدين الفين والقيمة الفاً سقط من الدين الف وبقي عَلَى الراهن الف والعبرة لقيمة الرهن يوم قبضه لا يوم هلاكه ولو هلك بعض الرهن وكانت قيمة الهالك اكثر من الدين فلا يسقط الدين كله بل يقسم الدين عَلَى الهالك والموجود فما اصاب الهالك يسقط وما اصاب الموجود يبقى فان كان الهالك نصف الرهن

سقط نصف الدين ولو كانت قيمة نصف الرهن اكثر من الدين كله مثاله لو رهن داراً قيمتها ستة الاف بالف فتخربت في يد المرتهن وكانت قيمة ماتهدم منها الف وخمساية وهي اكثر من الدين فلا يسقط الدين كله وانما يسقط ربعه فقط لان الالف والخمساية هي ربع قيمة الدار فيسقط ربع الدين »

وطريقة خروج المرتهن من ضمان الرهن يكون باعادة المرهون من الراهن وتسليمه له وعند ذلك اذا هلك الرهن فلا يسقط شيء من الدين

والزائد المتولد من الرهن يعد مرهوناً مع الاصل و يعتبر ملكاً للراهن

اما مصاريف حفظ الرهن فتعتبر عَلَى المرتهن عَلَى ان المصاريف التي يصرفها الراهن او المرتهن دون ان تكون متوجبة عليه شرعاً لا يحق له المطالبة بها اذ تعد تبرعاً

وقد ذكرنا ان ليس للراهن ولا للمرتهن بيع المرهون ولو حلَّ اجل الدين دون الايفاء بل عَلَى المرتهن حينئذ مراجعة المحكمة فتامر ببيعه بالمزايدة الا انه منعاً لمشقة الدعوى والاجراآت القضائية للحصول عَلَى قرار المحكمة بالبيع للمرتهن ان يطلب قبل التسليف اعطاء وكالة من طرف الراهن لمن يأتمنه كي بحلول الاجل يبيع المرهون و يفي الدين انما اذا تمنع الوكيل فلابد حينئذ من مراجعة المحكمة وهي تجري

ما لا يجريه الوكيل وتعتبر الوكالة المذكورة دورية غير قابلة العزل

اما البيع بالوفاء فحكمه حكم الرهن علَى انه يختلف عنه بما يأتي :

١ — ان البيع بالوفاء يجوز بالمشاع بعكس الرهن

٢ — اذا ادى البائع وفاء بعض الدين فله ان يسترد ما يقابله من المبيع وفاءً وليس للراهن ذلك في الرهن

٣ — اذا اشرط في بيع الوفاء ان تكون الغلة او بعضها للمشتري صح الشرط بعكس الرهن

اما البيع بالاستغلال فقد ورد تحديده بالمادة ١١٩ من المجلة ونصها :

البيع بالاستغلال هو بيع المال وفاءً علَى ان يستاجره البائع وبهذا البيع يشترط البائع ان يكون له صلاحية استرداد المبيع وان المشتري يؤجره المبيع على انه يجوز للمشتري اجارة المبيع من غير البائع (مجلة باز صحيفة ٥٩)

وينقسم هذا العقد الى عقدين الاول رهن والثاني اجارة وقد اشترط لصحة هذا العقد القبض فعلى البائع اي المديون ان يسلّم المبيع للشاري الذي هو الدائن وبعد ذلك يسلمه المشترى الى البائع الذي يصبح مستاجراً

ومع كون قانون الاراضي لم يذكر شيئاً عن الفراغ بالاستغلال فقد اجمع المؤلفون انه يمكن اجرائه في الاراضي الاميرية ايضاً

عَلَى انه في كل حالة يلزم اخذ اذن الحكومة بذلك كما نصت المادة ١١٦ من قانون الاراضي

تامين الدين

بالاراضي الاميرية

نصت المادة ١١٦ من قانون الاراضي انه لا يجوز رهن الاراضي الاميرية والموقوفة مطلقاً

الا انه اذا لم يمكن استعمال الاراضي الاميرية والموقوفة كتامين لدين المتصرف بها فانها تصبح قليلة الفائدة لصاحبها اذ لا يعطى كرديتو عليها رغم غناه ولذلك عني القانون بايجاد طريقة لتسهيل مصالح الناس فاجاز الفراغ وفاءً وهو ما يقابله بالاراضي المملوكة البيع بالوفاء

والفراغ بالوفا هو عقد يفرغ بموجبه المتصرف ارضاً اميرية لقاء مبلغ معين يستلفه عَلَى شرط ان يبقى له الحق باسترجاع الارض عند دفع المبلغ

اما طريقة اجراء المعاملة لصحة الفراغ الوفائي فقد نصّ عنها بالمادة ٢٦ من قانون الطابو التي اكملت بنظام ٢١ ربيع آخر سنة ١٢٨٧ فيما يتعلق برهن الاملاك ومنها يتحصل ان المعاملة تجري عَلَى الطريقة الآتية :

يأخذ الدائن والمديون شهادة من المختار او الرئيس الروحي عن هويتهما ويحضرا لدى مجلس الادارة فيعطيا تقريرهما امام القومسيون المشكل لهذا الغرض مبينين مساحة وحدود العقار المفرغ وفاءً مع مقدار الدين ومعدل الفائدة والشروط التي صار الاتفاق عليها . ويعطى سند جديد مبين فيه ما تقدم الى الدائن كما في الفراغ العادي ثم يصير تسطير ذلك على السجلات المخصوصة

وقد نصت المادة ٣٠ من قانون الطابو المذكور ان كل اتفاق يعقد بين الدائن والمديون خارج القومسيون وبصورة خصوصية يكون باطلاً وبحكم المعدوم

فكل رهن او فراغ بالوفا عقد ولو امام كاتب العدل لا يعتبر ثابتاً . وقد يتبادر للذهن انه يقصد من ذلك حماية الغير كما قصد القانون الفرنساوي في وضعه معاملة التسجيل (Transcription) الا اننا نرى الامر خلاف ذلك لانه قد استثنى معاملات البنك الزراعي فهو مفوض بموجب قانونه المخصوص ان يجري معاملات

الفراغ والرهن لدى كاتب العدل وفضلاً عن ذلك فقد صدر فقرة نظامية مؤرخة في ٢٦ صفر سنة ١٢٧٨ مآلها انهُ لا يسمع اثبات دعوى المواضعة التي من شأنها الاثبات بان المعاملة المبينة بسند طابو وان تكن فراغاً قطعياً فهي بالحقيقة وفائياً الا ان تعامل المحاكم جرى على خلاف ذلك فالمحاكم تسمع الدعوى اذا كانت مستندة عَلَى بينة خطية

اما نتيجة الفراغ الوفائي فهي كنتيجة الرهن فيحق للمفرغ له وفاءً ان يحابس المفرَغ لغاية وفاء الدين ويكون له الافضلية على غيره من اصحاب الديون الا انه في الاراضي الاميرية والموقوفة ينحصر ذلك في مدة حيوة المديون اما بعد وفاته فلا يجوز استيفاء الدين من الاراضي الاميرية بل تنتقل الى ذوي الانتقال خالية من كل ادعاء من طرف الدائن (لاحظ التعديلات)

ولا يجري حق الشفعة ولا حق الرجحان في الفراغ الوفائي فلا يحق للشريك ولا للخليط طلب العقار المفرغ

الفراغ بالوفاء

مع الوكالة الدورية

ومن الطرق التي يتخذها الدائن لحفظ حقوقه وتامين وفاء

دينه عقد الفراغ بالوفاء مع الوكالة الدورية اي انه بعد ان يفرغ المديون ارضه للدائن يوكله وكالة دورية غير قابلة العزل بفراغ الارض لآخر وقبض البدل واستيفاء دينه منهُ (مادة ١١٧ قانون اراضي)

والوكالة الدورية تعقد بصورة خاصة اذ يذكر بها الموكل ان لا حق له بعزل الوكيل بل كلما عزله فهو وكيله الا ان الفقهاء لم يعدموا طريقة لعزل الوكيل الدوري

ويجوز ان تعطى هذه الوكالة الدائن ام لخلافه

وقد اختلف علماء الحقوق فيما اذا كانت الوكالة الدورية تبطل بوفاة (المديون) الموكل ام لا فمنهم من قال تبطل (عاطف بك صحيفة ٣٧٣ وعلي حيدر بك ٤١١) في الفراغ بالوفا وتبقي بالبيع بالوفا ومنهم من قال تبقى مرعية بكلتا الحالتين (انظر خالص اشرف ٦٦٦)

فالرأي الاول يستند عَلَى الفقرة الواردة في المادة ١١٧ من قانون الاراضي وهي قيد واضح الوكالة لمدة حيوة المديون لانه بمقتضى المادة ١١٨ يبطل الفراغ الوفائي بعد وفاة المديون فتصبح الاراضي الاميرية والموقوفة المفرغة عائدة الى ورثة المديون النظاميين

اما اصحاب الراي الثاني فيقولون ان هذه المادة قد تعدّلت

بالنظام الصادر في ٢٣ رمضان سنة ١٢٨٦ الذي اجاز فراغ الاراضي المفرغة وفاءً بعد موت المديون ويؤيدون رأيهم هذا بنظام البنك الزراعي المؤرخ في ٣٠ محرم سنة ١٣٠٨ مادة ٦و٧ التي خولت الوكيل الدوري ان يفرغ المرهون قبل وفاة المديون او بعدها

ومن المقرر وفقاً للمادة ١٥٢٢ (مجلة) ان للموكل ان يعزل وكيله متى شاء الا انه اذا تعلق حق الغير بهذه الوكالة فلا يصح له حينئذ العزل وتعتبر الوكالة ببيع المرهون او المفرغ وفاءً من هذا القبيل سواءً ذكرانها دورية ام لا

ومما يزيد في رغبة الدائنين بطلب وكالة دورية في هذه الاحوال هو كونها تغنيهم عن مراجعة المحاكم لاجل اجراء المعاملة فالوكيل يباشر بالفراغ دون اخذ قرار من المحكمة بذلك

راينا ان الراهن له ان يبيع الرهن في المنقول بيعاً صحيحاً عَلَى ان يبقى للمرتهن حق حبسه لغاية استيفاء الدين وينطبق ذلك عَلَى الملك

انما في الاملاك الاميرية والموقوفة فحيث ان المعاملة لا تصح الاّ باذن المامور وهو ممنوع ان ياذن بها او يجريها بالنظر لوجود قيد الفراغ الوفائي على سجلات الاملاك فلا يمكن الفراغ بصورة صحيحة على الاطلاق الاّ بعد دفع الدين

ومما يلاحظ انه في الدولة العثمانية لا يجوز الفراغ الوفائي ولا الرهن الا مرة واحدة فلا يجوز رهن الارض ثانية ما لم يقبل بذلك المرتهن وان قبل فيسقط حقه برهنه الاول وتجري هذه القاعدة بالاراضي الاميرية والموقوفة ايضاً

اما اجل الدين بالفراغ الوفائي فليس وجوده ضرورياً لاجل صحه المعاملة فالمديون استعادة المفرغ وفاءً او المرهون عند دفعه للدين في اي وقت شاء سواءً كان قد تعين بينهما مدة ام لا ولا نتيجة من تعيين المدة سوى الزام الدائن ان لا يطلب بيع المرهون او فراغ المفرغ وفاءً الاّ عند حلول المدةوليس قبل ذلك (انظر المادة ١١٨ قانون الاراضي)

ومن المعلوم انه في رهن المنقول يكون المرهون بيد المرتهن فلا يمكن للراهن اجارته دون اذن المرتهن اما في رهن الغير منقول فليس الامر كذلك ويصح اجارته كما ان ريعه يعود للراهن ولا فرق في هذا الامر بين الاملاك الاميرية والموقوفة والمملوكة وبينما يتقاضى المرتهن فائدة يجوز للراهن ان يقبض الريع علَى انه في فراغ الاستغلال يستعاض عن الفائدة بالاجارة فعوضاً عن ان ياخذ المرتهن فائدة يتناول اجارة

ومما يستلفت النظر ان في الرهن لا يكون المرتهن مسؤولاً

عن هلاك الرهن او فقدانه اذا حصل ذلك دون اهماله او تقصيره ولكنه يسقط الدين لغاية قيمة المرهون وكذلك في رهن الاراضي المملوكة

اما في الاراضي الاميرية فلا وذلك لان رقبتها عائدة الى الميري ولا يتناولها حكم الرهن

الفراغ والبيع الجبري

يستند في سواغية البيع او الفراغ الجبري على المادة ٩٩٨ من المجلة

ويتم ذلك في الملك والاراضي الاميرية الا ان الشرع والقانون وضعا لذلك قيوداً لابد من المحافظة عليها واهمها :

١ — يبدا في بيع ما عزّ وهان اولاً فيبدا بالنقود فان لم تكفِ او لم توجد فبالمنقول وان لم يكفِ فبغير المنقول (مجلة ٩٩٨)

٢ — يمنع بيع بيت السكن بموجب المادة ٩٠ من قانون الاجراء والمادة الاولى من قانون بيع الاموال الغير منقولة المؤرخ في ٢٧ شعبان سنة ١٢٨٦ على انه يشترط لذلك

(آ) ان لا يكون مرهوناً او مباعاً بالوفا فان كان كذلك فلا مانع من بيعه .

(ب) ان يكون البيت معادلاً لمركز المديون الاجتماعي اما اذا كان فوق ذلك فيباع عَلَى ان يخصص قسم من الثمن لمشترى بيت يناسب مركزه على ان تقدير ذلك عائد لرئيس الاجرا

٣ — يمنع بيع الاملاك الغير منقولة اذا كان ريعها بمدة سنة يكفي لوفاء الدين بموجب المادة ٩١ من قانون الاجراء ويفوَّض حينئذ الدائن بقبض واستلام الريع المذكور لغاية وفاء دينه

الا انهُ يستثنى من ذلك دين الدولة بسبب الاعشار فبموجب نظامنامه الاعشار يباع الملك ولو كان ريعه السنوي يكفي للدين

٤ — اذا كان المديون مزارعاً بموجب النظام المذكور لبيع الاملاك الغير منقولة والمادة ٩٠ من قانون الاجرا فلا بدمن ان يترك من اراضيه ما يكفي لاعاشته مع عائلته وفي هذه الحالة يعود الامر لرئيس المحكمة بصفته رئيس دائرة الاجرا ان يعين ذلك انما يشترط ان لا تكون املاك المديون مرهونة .

عقد التامينات

الاحكام المارة الذكر بقيت مرعية وحدها لغاية سنة ١٣٢٨ اي لغاية صدور قانون وضع الاموال الغير منقولة بصفة تأمينات مقابل الدين اذ قد تبين ان الاحكام المذكورة

غير وافية بحاجات العصر الاقتصادية حيث لا بد من تسليم المرهون او المفرغ وفاء للمرتهن او للمفروغ له وفاءً ولا يجوز رهن العقار اكثر من مرة واحدة مهما كان الدين المترتب عليه صغيراً وجزئياً بالنسبة لقيمته (انظر لائحة الاسباب الموجبة للقانون المذكور بالجريدة العدلية صحيفة ٥٢٩٤)

فاقتضى ايجاد طريقة اخرى فاحدثوا عقد التامينات وعقد التامينات المقصود بهذا القانون يقابل الرهن العقاري المصري ويشابهه باحكامه وتعريفه : «الرهن العقاري هو ترتيب المدين عَلَى عقاره حقاً عينياً في منفعة الدائن ضماناً لوفاء الدين (زغلول شرح القانون المدني صحيفة ٣٤٧)

ويختلف عقد التامينات عن الرهن بما ياتي :

(آ) تلف الرهن ينتج قانوناً سقوط الدين اما تلف العقار الموضوع بصفة تامينات فلا يتأتى عنه سقوط الدين المؤمن به

٢ — القبض والتسليم شرط بالرهن وليس شرطاً بعقد التامينات

٣ — لا بد من اجراء وتسجيل عقد التامينات بالدفتر الخاقاني وان جرى خارج الدائرة المذكورة فيعتبر باطلاً كأن لم يكن اما عقود الرهن وعَلَى الخصوص بالمنقولات فجائزة بين الدائن

والمديون دون معاملة رسمية (علي حيدر شرح القانون المذكور)

٤ — يصح عقد التامينات على حصة شائعة بالعقار ولا يصح رهن الشائع

٥ — لا يصح الرهن عَلَى العقار الواحد سوى مرة واحدة الاّ باذن المرتهن فان اذن بطل رهنه اما عقد التامينات فيجوز تكراراً

٦ — يجوز عقد التامينات للامر بحيث يكون قابلاً للجيرو ولا يجوز ذلك في الرهن

ويختلف عقد التامينات عن عقد الفراغ بالوفا بما ياتي :

للمفرغ له وفاء ان يؤجر الارض المفرغة للمفرغ وله استيفاء الاجرة

اما الدائن فليس له تاجير العقار — المعطى تاميناً — للمديون وان فعل فعمله باطل بنظر القانون ولا يستحق الاجرة وذلك لان العقار المذكور لم يزل ملك المديون وله منافعه فلا يصح تاجيره ملكه

٢ — للشاري في البيع بالاستغلال تاجير الملك من البائع وذلك بعد التسلّم والتسليم اما في التامينات فلا يجوز عقد مقاولة استغلال

٣ — لا يصح الفراغ وفاءً سوى مرة واحدة ولو اذن المفرغ له بالفراغ وفاءً للغير بطل فراغه لانه اسقط حق حبسه للمفرغ له

ويشترط لاتمام عقد التامينات اولاً اهلية العاقدين لاتمام العقد فكما قيل عن اهلية العاقدين بالرهن والفراغ الوفائي ينطبق عَلَى عقد التامينات ايضاً · عَلَى ان قانون التامينات قد خص بالذكر بمادته الثانية الاشخاص الحكمية الآتية :

١ — البنك الزراعي فله بموجب نظامه المذكور التسليف والدين بموجب عقد التامينات وفقاً لاحكام هذا القانون

٢ — الاوقاف التي يلزم توظيف نقودها بتسليفها ضد تامينات

ويراعى بها شرط الواقف فاذا اشترط ان لا تعطى الا عَلَى رهن املاك صرفة فلا يجوز عقد التامينات بشانها وليس الوقف ولا البنك الزراعي مقيدون باخذتامينات داخل القرى والقصبات بل يصح لهما قبول الحقول والمزارع كتامينات ايضاً

٣ — البنوكة والشركات العثمانية الماذونة بالدين والتسليف

على ان هوءلاء مقيدون بالتسليف عَلَى تامينات داخل القرى والقصبات وليس خارجها فان اخذوا بصورة تامينات حقولاً ومزارع او محلات خارج القرى والقصبات فتعتبر عقودهم غير

صحيحة وليس لهم امتياز المرتهن على العقار المعطى لهم بصفه تامينات بهذه الصورة عدا عن انهُ يجازى مامور الطابو الذي صدق المعاملة

والاسباب الموجبة لهذا المنع والتفريق اقتصادية وعمرانية فقد خشي الشارع من سماحه لهذه الاشخاص الحكمية بالتسليف عَلَى الاراضي الزراعية ان تصبح المزارع معرَّضة للانتقال لايديهم بسبب وضعها بالمزاد عند عدم الايفاء واخذها باثمان بخسة جداً لعدم وجود طالب خلافهم وهكذا يتسنى لهم اكتساب معظم الاراضي مما يلزم المزارعين اي السكان الاصليين ان يكونوا خدمة لهم

شروط العقد

و يشترط لصحة العقد خلو الارض من حقوق الغير عليها كما لو كانت ماجورة او في مساقاه الغير وفي ذلك تفصيل فان كانت مدة الاجارة اقل من مدة التامينات فلا باس اذ يصح حينئذ تنفيذ العقد وتسليم الارض للمشتري

وان كانت المدة اكثر فيتوقف اتمام العقد على رضى صاحب الاجارة او المزارعة فان لم يرض بذلك فلا يمكن تنفيذ عقد التامينات في ختام مدة الدين وحلوله

وعليه اصبح من الضروري لكل من يرغب الادانة بعقد التامينات ان يتحقق وجود اجارة او مزارعة عَلَى العقار او الارض التي يقدمها له المديون بصفة تامينات ولا يخفى ما في ذلك من الصعوبة

عَلَى انا نرى بقانون الايجار بعض الاحتياط اذ قد نصّ بوجوب تسجيل وقيد الاجارة في دائرة البلدية الا ان كثيراً من اصحاب الاملاك يهملون هذه المعاملة فاصبحت غير كافية لحماية حقوق اصحاب الاموال الذين يقصدون ادانتها بطريقة التامينات

ومن التسهيلات المهمة التي ادخلت بهذا القانون امكان اعطاء العقار الواحد بصفة تامينات لدائنين متعددين كما تقدم وذلك عند ما يتضح ان قيمة العقار تزيد عَلَى قيمة الدين الاول الذي يقابله عَلَى ان ذلك يعود تقديره الدائن الثاني المعروض عليه عقد تامينات جديد ولا يحق لدائرة الدفتر الخاقاني ان تتشبث في تحقيق وجود زيادة في قيمة العقار على الدين الاول السابق حيث انه يحتمل ان الدائن الثاني يعلم بامكان وفاء الدين الاول لسبب من الاسباب او يعتقد بامكان حصول ارتفاع في اسعار العقار وليس له ما يؤمن دينه عليه سوى العقار المعروض عليه والمعطى تامينات لدين سابق

اما كيفية عقد التامينات فموضحة بالمادة ٤ من القانون المذكور

فيلزم :

١ — تنظيم السند المذكور صورتين لكل من الفريقين صورة

٢ — تعيين محل اقامة الفريقين في البلدة التى جرى بها عقد التامينات وذلك لاجل تسهيل التبليغ عند اللزوم للفريقين (جريدة عدلية صحيفة ٥٣٤٠) فاذا لم يحصل هذا التعيين لا يتأتي عن اهماله خلل في العقد

٣ — يجوز تنظيمه للامر اذا قصد الفريقان ان يكون له قابليه التداول والتحويل الى آخر دون اخذ موافقة وقبول المديون

ومن المعلوم ان ذلك من جملة محسنات هذا القانون اذ جعل للثروة العقارية سهولة الانتقال من يد لاخرى بحيث يكون لها مزية الراسمال النقدي ولا يخفى ما لذلك من المنافع العمليـة خصوصاً لاصحاب الاعمال والتجار

اما اذا لم يكن محرراً للامر فيبقى قابل التحويل انما لا بدَّ حينئذ من موافقة المديون

وبكلا الحالين لا بد من اجراء المعاملة لدى دائرة الدفتر الخاقاني وقيدها بالسجل المخصوص

واذا تم تنظيم التامينات عَلَى الاصول القانونية يعمل به بلا بينة عَلَى انهُ يبقى للمديون الحق بمعارضته من جهة كذب الاقرار

والفائظ الفاحش وعليه حينئذ ابراز اوراق معتبرة والاً فليس له الاَّ تحليف الدائن وفقاً للمادة ١٥٨٩ من المجله

وقد ذكر لي حيدر بك بهذا الصدد انه اذا تبين بالعقد حصول دفع المبلغ لدى دائرة الطابو واجراء حساب الفائدة القانونية كذلك امام المامور فلا يبقى مجال لتحليف اليمين لاعتبار المامور حائزاً عَلَى صلاحية التصديق عَلَى العقد ومضمونه مما حصل امامه بذات القوة المعطاة للمحاكم (جريدة عدلية صحيفة ٥٣٤٣)

ويدخل في عقد التامينات دون ذكر صريح

(آ) البنايات والمغروسات الكائنة حين تنظيم العقد و

(ب) التي تنشا وتغرس بعد امضائه ومن المعلوم ان ما يدخل بالبيع دون ذكر صريح يدخل في الرهن ايضاً وفقاً للمادة ٧١١ من المجلة فدخول البنايات والمغروسات الكائنة حين العقد امر مقرر سابقاً

اما ما ينشا ويغرس منها بعد العقد فهو غير داخل في الرهن عَلَى الاطلاق لاعتباره معدوماً فاذا بنى الراهن داراً بارضه المرهونة باذن المرتهن فلا تدخل الدار بالرهن

الا ان الزوائد المتصلة بالمرهون تعتبر داخلة بحكم الرهن ايضاً وهي الزوائد المتولدة كما يعتبر مهر الفرس المولود بعد رهنها

مرهوناً معها

ومنعاً للمشكلات والارتباكات قد اتخذت الحكومة قاعدة الزوائد المتصلة او المتولدة وجعلتها شاملة كافة الزوائد والانشاآت والمغروسات التي تحدث عَلَى الارض المعطاة بصفة تامينات (انظر لائحة الاسباب الموجبه) فليس من مجال بعد ذلك للاختلاف فيما يدخل بالتامينات وما لا يدخل

اما حقوق المديون عَلَى العقار الحاصل عليه عقد التامينات فهي حقوق المالك والمتصرف دون تغيير سوى انه يشترط عليه ان لا يستعمل العقار المذكور بصورة تجعل نقصاً من قيمته اذ يؤدي ذلك الى الاخلال بحقوق الدائن

فللمديون اجارة العقار والانتفاع به والبناء والغرس عليه (الا انه ليس له هدمه) وذلك دون اخذ اذن الدائن كما هي الحالة في الرهن

وكما ان له حق الانتفاع كذلك عليه تحمل الاخطار خلافاً لاحكام الرهن فان تلف العقار المعقود عليه التامينات فلا يسقط الدين بل تكون تبعة ذلك عائدة بكاملها عَلَى المديون والسبب في ذلك انه بالتامينات لا يحصل تسليم وتسلم كما يحصل بالرهن فيبقى

العقار بالحالة الاولى بيد المديون وعهدته بخلاف الحالة الثانية بناءً عليه لا يصح اجراء مقاولة الاستغلال في عقد التامينات لان الاستغلال انما يتم بعد التسليم للشتري واجارته المبيع وفاءً للبائع وذلك لا يتصور في التامينات لان المديون (الذي يقابل البائع في بيع الاستغلال) يبقى مالكاً وواضعاً يده على العقار وصاحب الانتفاع فلا يصح تمليكه حق الانتفاع الذي هو موجود بحيازته

وكما انه يصح رهن المستعار برضى واذن صاحبه كذلك يجوز التغيير والتبديل في العقار المعطى تامينا بشرط رضى الفريقين كما يجوز زيادة مقدار الدين المؤمن انما يشترط في كلا الحالين اجراء المعاملة بالدفتر الخاقاني فكل مقاولة تحدث بالتبديل او الزيادة خارج دائرة الطابو تعتبر بحكم المعدوم

وللمديون ايفاء الدين بعقد التامينات قبل حلول الاجل ولكنه في هذه الحالة يقتضي ايفاء راس المال والفائدة بنسبة المدة الماضية من الاجل المعين مع دفع المبلغ المعين عطلاً وضرراً (مادة ٨ من قانون التامينات)

فاذا كان عقد التامينات يتضمن مبلغ ٣٠٠ ليرة مقدار الدين مؤجلة لسنتين ومشروط بها فائدة للماية ٩ وعطل وضرر خمسين ليرة لقاء فك التامينات قبل الميعاد واراد المديون الدفع قبل حلول

الاجل بسنة فعليه ان يدفع

١ — الثلاثمائة ليرة

٢ — فائدة سنة

٣ — الخمسين ليرة

ويصعب التصور كيف جوّز القانون استيفاء الخمسين ليرة علاوة باسم عطل وضرر حيث انه معلوم ومقرر ان العطل والضرر في المداينات ليس الا من قبيل الفائدة الغير جائز زيادتها عن حدّ معلوم (علي حيدر شرح المادة ٨ من قانون التامينات)

ومن يرغب ايفاء دينه قبل حلول الاجل يمكنه ذلك برضا الدائن او بدونه ففي الحالة الاولى يحضر الفريقان لدائرة الدفتر الخاقاني وبعد اعطاء تقريرهما يصير شطب التامينات عن السجل اما في الحالة الثانية فيودع المبلغ المتوجب حسب العقد في احد المصارف او المؤسسات المالية المعروفة لدى الحكومة باسم الدفتر الخاقاني وياخذ بذلك علم وخبر فيجري تبليغ الكيفية للدائن وشطب التامينات عن السجل

واذا حلّ اجل الدين او استحق بسبب شرط في العقد راجع الدائن الدفتر الخاقاني فيباشر ببيع العقار رأساً دون حكم محكمة او واسطة دائرة الاجرا وذلك وفقاً لاصول البيع التي سياتي ذكرها وبعد اعلان المديون

وكثيراً ما يشترط المتعاقدان دفع الدين اقساطاً ويتفقا انهُ اذا حلّ ميعاد احد الاقساط ولم تدفع استحقت الاقساط الباقية جميعها وحينئذ يباشر بتنفيذ عقد التامينات

فراغ الاراضي

الاميرية والموقوفة جبراً

القراغ في حيوة المديون :

في بادئ تاسيس الدولة كان فراغ الاراضي الاميرية والموقوفة جبراً وفاءً للدين ممنوعاً وبقي الامر كذلك حتى بعد صدور قانون الاراضي بالنظر لكون المتصرف يعتبر مستاجراً للارض وليس مالكاً لها وعلى ذلك بنيت القاعدة العامة ان الاراضي الاميرية لا تؤمن دين المتصرف وعليه نص المادة ١١٥ من قانون الاراضي

الاّ ان هذه المادة تعدّلت تباعاً اولاً بالقوانين الصادرة في ربيع الاول سنة ١٢٧٩ و٢٧ شعبان سنة١٣٨٦ و ٢٣رمضان سنة ١٢٨٦ و١٥ شوال سنة ١٢٨٨ بحق بيع الاموال الغير منقولة والتى قد رخصت بيع اراضي المديون بشرط ان يجري ذلك مدة حيوته فقط اما بعد وفاته فبقي ذلك ممنوعاً حتى صدور قانون

التصرف بالاموال الغير منقولة الذي قد اجازه كما تقدم (مادة ١٦ ق.ت)

عَلَى ان البيع او الفراغ المذكور يشترط فيه ان لا يكون في احدى الاحوال الاربعة المارة الذكر فاذا كانت غلة المفرغ تكفي مدة ثلاث سنوات وقد اصبحت سنة واحدة بعد قانون الاجرا الجديد لوفاء الدين فحينئذ لا يجوز الفراغ

الفراغ الجبري

بعد الوفاة

قلنا فيما مضى ان الدائن لم يكن يحق له طلب فراغ اراضي المديون الاميرية لوفاء دينه مدة حيوته حتي تعدّلت المادة ١١٥ من قانون الاراضي و بالاحرى لا يحق له طلب فراغها بعد وفاته وعليه قد نصت المادة ١١٨ منه على ان الدائن المفرغ له وفاءً اذا كان للمفرغ اصحاب انتقال يمكنه ان يحبس الارض المفرغة لحين دفعهم الدين اما اذا لم يكن له اصحاب حق انتقال فلا يحق له ذلك بل تعود الارض المفرغة وفاءً الى الدولة و بذلك ما فيه من الاجحاف بحق الدائنين خصوصاً ان قانون الانتقال قد حصر اصحاب

الانتقال باشخاص قلائل كما سياتي

عَلَى ان احكام المادة ١١٨ لم تلبث حتى تعدلت تباعاً

ففي سنة ١٢٧٥ صدر قانون الطابو (بعد صدور قانون الاراضي بسنة واحدة) وفيه المادة ٢٦ التي بعد ان اثبتت احكام المادة ١١٨ المذكورة نصت انه اذا لم يكن للمتوفي اصحاب حق انتقال لا تعود الارض المفرغة وفاءً للدولة بل تباع و يدفع من الثمن للحكومة ما يعادل ريعها لمدة سنة واحدة

ثم في ٢٣ رمضان سنة ١٢٨٦ صدر قانون بيع الاملاك الغير منقولة والاميرية والموقوفة وفاءً للدين بعد وفاة المديون فقد ورد بالمادة ٣ منه ان للدائن المفرغة له الاراضي الاميرية وفاءً ان يفرغها لاستيفاء دينه سواء كان للمديون اصحاب حق انتقال ام لا عَلَى انه في الاراضي الموقوفة بالاجارتين يشترط ان تكون معاملة توسيع الانتقال قد جرت بحقها كما نصت المادة ٣ من القانون الخاص بها

اما الفراغ المذكور اعلاه فيتوقف على شرطين :

١ — ان لا يكون المتوفي قد ترك عقاراً او املاكاً أخرى او كنت هذه الاملاك غير كافية لوفاء الدين فاذا كان للورثة

املاك او منقولات تكفي لوفاء الدين فلا يسوغ فراغ الاراضي الاميرية

٢ — ان الفراغ الجبري لا يجوز الاَّ وفاء لدين موئمن بالفراغ الوفائي وفقاً للاصول ومسجل رسماً لدى دائرة الطابو كما انه لا يجوز بيع خلاف الاراضي المفرغة وفاء بحجة عدم كفايتها (مادة ٤) وكذلك لا يجوز ان تباع الا بمقدار ما يفي الدين فقط

ثم صدرت ارادة سنية بتاريخ ٢١ رمضان ١٢٨٨ ذيلاً لقانون ٢٣ رمضان سنة ١٢٨٦ ما لها ان الديون المطلوبة للخزينة لا تقيد بالقيود المار ذكرها بل تعتبر الاملاك الموقوفة والاميرية قابلة الفراغ بعد وفاة المديون (المادة ١٦) عَلَى ان الدائن العادي المؤمن دينه بفراغ بالوفا يكون له الافضلية على الحكومة اذ تباع الارض ويستوفي حقه ومن ثم يعود الباقي للخزينة لغاية مقدار دينها

اجراآت البيع الجبري

اما ان يكون الفراغ بالوفاء دون وكالة دورية او بها

فاذا كان بدونها فيلزم مراجعة المحكمة واخذ قرارها بالبيع

و يقتضي ان يكون هذا القرار مبرماً اذ ان المادة ١٣٢ من قانون المحاكمات الحقوقية قد نصت ان القرارات لا تعطى مقرونة بالتنفيذ المعجل بشان الاموال الغير منقولة والمادة ٢٢٤ من القانون المذكور قد نصت ان التمييز يوقف الاجراء في هذه الاحوال

اما اذا كان الفراغ الوفائي مقروناً بالوكالة الدورية فلا لزوم حينئذ لقرار محكمة يؤيده ما جاء بالمادة ١١٧ وهاك كيفية المعاملة كما قد صار تفصيله بتعميم امر الوزارة المؤرخ في آب سنة ١٣٠٥ المتوج بارادة سنية

يقدم المفرغ له وفاءً بوكالة دورية السند الحاوي عَلَى الوكالة المذكورة لادارة الطابو فتعلن المديون باخطاره لاستحصال قرار من المحكمة بمنع التنفيذ فاذا راجع المحكمة يقف التنفيذ لحين نهاية الدعوى اما اذا تمنع الوكيل الدوري عن اجراء التنفيذ فعلى الدائن ان يراجع المحكمة فيستحصل منها على قرار باجرائه دون حاجة الموكيل ومما تقدم يتضح ان الوكيل الدوري لا يحتاج لقرار محكمة للمباشرة بالتنفيذ بل يراجع دائرة الطابو رأساً

ومن المعقول ان مجرد مراجعة المديون للمحكمة لا يكفي لتوقيف التنفيذ بل عليه استحصال قرار بذلك من المحكمة

ويستثنى من ذلك البنك الزراعي فقد منح امتيازات بهذا

الخصوص فليس لمديون باي حالة كانت توقيف البيع الجبري وتجري المعاملة من طرف دائرة الاجرا وليس من طرف الدفتر الخاقاني كما هي الحالة بحق الدائنين الآخرين

بقي علينا ان نبحث في تسليم المبيع او المفرغ وفاءً الى المشتري بواسطة دائرة الدفتر الخاقاني فاذا رفض المستاجر اخلاء الماجور بنهاية الاجارة فلم يكن بامكان الدفتر الخاقاني اخراجه حتى صدرت الارادة السنية بناءً عَلَى قرار مجلس شوراء الدولة المؤرخ في ١٨ كانون ثاني سنة ١٣٠٥ التي فوضت الدائرة المذكورة ان ترسل تذكرة لدائرة الاجراء لاجل اخلاء المحل حالاً والا يصير استعمال القوة المسلحة

وتجري احكام السندات الحاوية الوكالة الدورية في كافة انواع الاراضي الاَّ انه في الاراضي الموقوفة بناءً على طلب نظارة الاوقاف اتخذت الحكومة خطة اخرى فقررت ان التنفيذ لا يبتدئ الاَّ بعد اخذ رأْي المتولي وبذلك تاخير ومشقة لا تخفى

تنفيذ عقد التأمينات

يمكن المباشرة بتنفيذ عقد التأمينات بالاحوال الآتية :

١ — عند حلول اجل الدين

٢ — عند عدم قيام المديون باحد الشروط المتفق عليها بالعقد والمصرح بهعنها ان عدم اتمامها ينتج حلول الاجل و يخول الدائن تنفيذ العقد

مثال ذلك اذا اتفق الدائن والمديون عَلَى تقسيط الدين واشترط على انه اذا لم يدفع احد الاقساط بوقته يستحق الدين بكامله

ومن المعلوم انه في حالة تعدد عقود التامينات عَلَى نفس العقار يحق لصاحب العقد المستحق التنفيذ طلب الاجرا وبيع التامينات سواءً كان بالدرجة الاولى او بدرجة بعدها دون الالتفات الى قبول الاخرين من اصحاب العقود مثلاً اذا وجد ثلاثة عقود الاول منها يستحق بعد سنتين وهو بالدرجة الاولى والثاني بعـــد سنة وهو بالدرجة الثانية والثالث بعد ثلاث سنوات وهو بالدرجة الثالثة

فلصاحب العقد الثاني ان يطلب البيع بالاستحقاق وان يكن قبل حلول العقدالاول والثالث عَلَى انه بعدبيع التامينات يصير المحافظة على حقوق كل منهم بحسب الترتيب في الرجحان

ولا يخفى ان الدائن الاول الذي اشترط ان يكون دينه موجلاً لسنتين بحيث يتقاضى فائدة عن هذه المدة لا يوافقه استيفائه قبل الاجل بسنة اذا كان يحرم من الفائدة عن تلك السنة

فهل يجوز ايقاع الضرر به عَلَى هذه الصورة وان لم يجز ذلك فهل يجوز اعطائه فائدة عن مدة سنة بعد ايفاء دينه ؟ لم تعرض هذه المسألة بعد عَلَى القضاء ليعطي رايه فيها وعندي انه طالما يصح دفع الدين وشطب قيد التامينات عن السجل قبل حلول الاجل فالدائن قبل العقد على هذا الشرط فاذا عقد المديون تاميناً ثانياً تنتهي مدته قبل الاول وافضى الامر الى دفع الدين الاول بعد بيع العقار فليس لصاحبه حق الاعتراض او اعتبار حصول ضرر عليه

على انه يلزم تجنب ذلك بقدر الامكان فاذا بوشر في بيع العقار واتضح ان ثمنه لا يزيد عن قيمة (الرهن) عقد التامينات الاول فلا لزوم من اتمام الاحالة والبيع اذا لم يطلب صاحب العقد الاول التنفيذ اذ لا فائدة لصاحب العقد الثانى من ذلك

اما معاملة التنفيذ فتجري كما ياتي :

١ — يقدم الدائن طلب التنفيذ الى دائرة الدفتر الخاقاني مع سند التامينات

٢ — تبلغ الدائرة المومى اليها المديون وتخطره بايفاء المبلغ بظرف ثمانية ايام وتراعي بهذا الاخطار شروط التبليغ الواردة بقانون المحاكمات الحقوقية

٣ — اذا لم يف المديون دينه فيوضع العقار بالمزايدة الاولى لمدة ٤٥ يوماً ثم يوضع بالمزايدة القطعية لمدة ١٥ يوماً الا انه بالمزايدة الثانية لا يقبل ضم اقل من ٣ بالماية

٥ — تجري الاحالة القطعية على الطالب الاخير رأساً وتسلم له من طرف دائرة الاجراء بموجب مذكرة الدفتر الخاقاني

٦ — اذا راجع المديون المحكمة فلا يوقف التنفيذ لنهاية حل اعتراضاته بصورة قطعية انما للحاكم اعطاء القرار عند اللزوم بوجوب اخذ كفالة من الدائن اذا كان من الافراد او تعهدا اذا كان من المؤسسات و يقتضي السير حينئذ بالمعاملة بعد ذلك وعلى دائرة الطابو الامتثال لهذه القرارات

الاستملاك للمنافع العمومية

يقصد بالاستملاك اخذ مال الافراد للمنافع العمومية

والمسوّغ الشرعي له هوانه يتحمل الضرر الخاص لرفع الضرر العام حسبما ورد في المجلة مادة ٢٦ عَلَى انه لا يؤخذ ملك الغير دون ان يدفع ثمنه كما نصَّ القانون الاساسي

اما احكام الاستملاك فقد وردت اساساً في قانون ٤ رجب سنة ١٢٧٢ الذي استبدل بقانون ٢١ جمادى الآخر سنة ١٢٩٦

(٢٤ تشرين ثاني سنة ١٢٩٥) الذي لم تزل احكامه جارية في سوريا

على انه في ٢١ كانون اول سنة ١٣٢٩ صدر قانون الاستملاك لمنافع البلديات وبقي معمولاً به في سوريا ولبنان خصيصاً للبلديات الا انه في فلسطين تعمم لكافة ادارات الحكومة كما ورد في المنشور العام الصادر من ادارة املاك العدو المحتلة المؤرخ في ٢٠ ايار سنة ١٩١٩

وحسب قانون ٢٤ت ٢ سنة ١٢٩٥ يجوز الاستملاك لانشاء وتوسيع الطرق والساحات والاسواق والاساكل وانشاء الحدائق والمتنزهات وقني الماء والحياض والمستشفيات والثكنات والسكك الحديدية والمكاتب سواءً كانت من قبل الدولة او من قبل الجمعيات المعتبرة من المؤسسات ذات المنافع العامة والماذونة بذلك وتطهير الاماكن المنبعثة منها روائح مضرة وما شاكل ذلك مما يعود نفعه للعموم

عَلَى انه لا يجوز ان يؤخذ زيادة عما يلزم للمنفعة العامة عَلَى الاطلاق

ويتقرر الاستملاك في العاصمة من شورى الدولة وكذلك اذا كان يجري بين ولايتين اما الاستملاك الحاصل في الولاية فيكفي

له قرار مجلس الادارة وتصديق الوالي عليه

معاملات الاستملاك

١ — ينشا خريطة بالاراضي اللازم استملاكها

٢ — يؤلف من طرف البلدية ثلاثة مقومين معروفين بالاستقامة وخلو الغرض فيصير تحليفهم وينضم اليهم معتمد من قبل المحكمة الشرعية وآخر من قبل الاوقاف والدفتر الخاقاني مع اربعة من اعضاء البلديه فيقومون الارض ويضعون بذلك تقريراً يرفع للبلدية

٣ — يعلن رسم العقار وقيمته واسم صاحبه في الجرائد وعلى المساجد وفي دائرة البلدية

اعتراض الملاك

على الملاك ان يقدم اعتراضه بمدة ٨ ايام لرئيس البلدية وعلى المجلس ان يفصله بمدة ٨ ايام

ثم يرفع قرار المجلس البلدي الى والي الولاية اذا كان متضمناً رد الاعتراض اذا كان خارج العاصمة والى ناظر الداخلية اذا كان فيها وبعد رجوع الرد يبلغ صاحب الارض عن ميعاد اخذ

الارض منه وينشر ذلك في الجرائد

للملاك ايضاً ان يقدم اعتراضه لمحكمة البداية بظرف ١٥ يوماً من تاريخ التبليغ على ان للحكومة ان تدفع القيمة بصفة دبوزيتو للبنك مع عشرين بالماية علاوة وتاخذ الملك

تؤلف المحكمة لجنة من ٧ — ١١ عضواً من الملاكين الذين رشحوا للبلدية وكانت لهم اكثر الاصوات بعد الذين فازوا بالانتخاب ثم يحلفون فيخمنون القيمة ويقدمون تقريرهم فتحكم بموجبه

يجوز تمييز اعلام المحكمة في مدة ١٥ يوماً من تاريخ التبليغ

وعلى الحكومة ان تبتاع الابنية التي يلزم قطع ربعها على الاقل اذا طلب صاحبها ذلك واذا اقتضى ان يقتطع لا اقل من نصفها واصبح النصف الآخر لا ينتفع به وليس لصاحبه ارض تلاصقه فتبتاع الارض كلها اذا طلب صاحبها ذلك

الارث والانتقال

تنتقل الاملاك والمنقولات الى الورثة وتجري عليها احكام الشرع الشريف في تقسيمها وكل شؤونها

اما الاراضي الاميرية والموقوفة فتنتقل الى اشخاص من الاقرباء قد يكونون ورثة وقد لا يكونون كما انه قد صار تعيينهم

بالقوانين المختلفة الصادرة في هذا الموضوع

على انه للارث والانتقال قواعد عامة شاملة للاثنين ومشتركة بينهما فسبب الميراث او الانتقال اثنان الاول الزواج الصحيح فلا توارث ولا انتقال بعقد فاسد

الثاني النسب وهو القرابة الحقيقية الحاصلة من الولاد

وكذلك اركان الارث هي اركان الانتقال فهي ثلاثة وارث وموروث ومورّث

اما شروطهما فهي ايضاً مشتركة وهي ثلاثة الاول موت المورث حقيقة كأن يشاهد ميتاً او حكماً بموجب حكم قاضٍ بموته لغيبته وانقطاع خبره وتجاوز عمره عمر اترابه وهو الثمانين

الثاني : تحقق حيوة الوارث حين موت المورث اما حقيقة او تقديراً لحمل انفصل اكثره حيا

وان لم يعلم من مات قبلاً من الوارث والمورث فيعتبرونه مات سوية فلا يرث احدهما من الآخر على انه لا بد من وجود قرائن وظروف عملية تجعل احتمالاً قوياً في سبق وفاة الواحد على الآخر وذلك ما نص عنه الشارع الفرنساوي الذي يعتبر قوة الجسم بنسبة العمر اساساً لمعرفة من توفى اولاً فابن عشرة سنوات مثلاً اضعف بنية من ابن خمسة عشر سنة فاذا حصل لهما حادث سبب

وفاتهما معاً فالاضعف يموت اولاً (مادة ٧٢٠ و ٧٢١ و ٧٢٢ من القانون الفرنساوي المدني)

الثالث : العلم بجهة ارث الوارث كأن يكون اخاً مثلاً

موانع الارث والانتقال

موانع الارث اربعة

١ — الرق

٢ — القتل

٣ — اختلاف الدين

٤ — اختلاف الجنسية

فالرق مانع مطلقاً فلا يرث العبد سيده كما وان المراة التي تلد لسيدها ولداً مع كونها تعتبر حينئذ حرّة الاّ انها لا ترثه

اما القتل فيحرم القاتل من ارث القتيل ان كان القتل مباشرة بدون حق ولو بدون قصد كما لو سقط عليه فقتله

اما لو قتله دفاعاً عن نفسه او حينما رآه يفعل المنكر مع زوجته او قتله تسبباً كما لو حفر بئراً فقتل به مورثه فلا يحرم من الارث

وقد اتخذ واضع قانون الاراضى هذه القاعدة في الاراضي الاميرية (مادة ١٠٨ قانون الاراضي) فلا تنتقل اراضي القتيل

الى القاتل حتى ولا يكون له حق الطابو

ثم تذيلت هذه المادة بارادة سنية مؤرخة في ٢٨ ربيع الآخر سنة ١٢٩٢ فشمل هذا الحرمان معاون القاتل ايضاً خلافاً لاحكام الاراضي المملوكة

اختلاف الدين وذلك بالاسلام وغير الاسلام فان المسلم لا يرث غير المسلم بخلاف ما اذا كان الوارث والمورث غير مسلمين وانهما يتوارثان كما لو كان الواحد مسيحي والآخر يهودي فلا مانع من ان يرث احدهما الآخر بشرط ان يكونا كلاهما من آل الكتاب اما اذا كان احدهما ليس من آل الكتاب فلا توارث كما لو كان احدهما مسيحي والآخر وثني

وتسري احكام هذه القاعدة عَلَى الانتقال في الاراضي الاميرية والموقوفة كما قد ورد في المادة ١٠٩ من قانون الاراضي عَلَى انه من الضروري ان يكون اختلاف الدين حاصلاً حين وفاة المورث وليس قبلها او بعدها

اختلاف الجنسية او اختلاف الدارين واساس هذا التعبير هو انه كان يُقسم العالم الى قسمين دار السلام وهي بلاد الاسلام ودار الحرب وهي خلافها

فاختلاف الدارين بين المورث والوارث كان قصد به

انتسابهما للدولتين معاديتين الا انه قد اجمع علماء الحقوق ان وجود الدولتين المنتسب اليهما الوارث والمورث بحالة عداء او صداقة لا يؤثر في الامر بل يعتبر اختلاف الجنسية مانعاً للارث في كلا الحالتين وهي قاعدة عامة تنطبق عَلَى الاموال المنقولة والغير المنقولة واراضي الملك والاميرية والموقوفة (١١٠ و ١١١ قانون الاراضي) وقد زادت المادة ١١١ ان العثماني الذي يترك تابعيته تعود املاكه للدولة بصورة مطلقة

وقد اختلف ارباب القانون فيما اذا كان اختلاف الجنسية يمنع الانتقال بين المسلمين فذهب كثيرون منهم ان لا اختلاف دارين بين المسلمين انما ذلك محصور بين الذميين فالمسلم العثماني يرث المسلم البريطاني وبالعكس وذهب غيرهم ان المادة ١١٠ قد وردت على اطلاقها فيلزم اعتبار اختلاف الجنسية مانعاً بصورة مطلقة للانتقال (علي حيدر صحيفة ٣٨١)

الا انه لم يرد صراحة فيما اذا كان هذا المنع يشمل انتقال الاملاك من اجانب الى عثمانيين ام ينحصر بمنع الاجانب من حق الانتقال فقط

وعليه اختلفت المذاهب ايضاً فمنهم من اعتبر القاعدة عامة (علي حيدر ٣٨٠) ومنهم من حصرها في منع الاجانب من اخذ

اراضي العثمانيين (خالص اشرف ٦١٩) وعَلَى هذا الراي سرت الحكومة اذ قـد صدر بذلك قرار من شوراء الدولة فاعطيت الاوامر لدوائر الطابو بقيد الانتقالات عَلَى هذه الصورة

اما كون المادة ١١٠ لم تصرّح اذا كان الاجانب تنتقل اليهم الاراضي الامـيرية فسببه انه لم يكن لهم حق التصرف بالاراضي عَلَى الاطلاق لصدور قانون الاراضي قبل بروتوكول ٧ صفر سنة ١٢٨٤ الذي منحهم الحق بالتملك والتصرف كالعثمانيين وجعل حالتهم مشابهة لهم فيما يتعلق بالانتقال والفرغ والرهن

والمذهب المتبع في التعامل هو ان الاجنبي لا يرث العثماني حال كون العثماني يحق له ان يرث الاجنبي

عَلَى انه يوجد حالة اخرى لم ينص عليها القانون وهي اذا كان كلا المورث والوارث من غير العثمانيين ومن تبعات مختلفة فقد ذهب المؤلفون ان لا توارث بينهم (علي حيدر ٣٨٠ وخالص اشرف ٦٢٢ ومحمود اسعد افندي ٢١١) الا ان الحكومة اتبعت خطة اخرى فقد صدر قرار من شورى الدولة مآله انه لما كان قصد الشارع اساساً من منع التوارث بين المختلفي الدارين هو منع الحربيين من الحصول عَلَى املاك المسلمين فتوارث مختلفي التبعة من بعضهم لا يخل بالغاية المنشودة ولا لزوم من منعه وعليـه جرى التعامل

في قيد وتسجيل الانتقالات بين الاجانب بصورة مطلقة الاَّ اذا كان احدهما من تبعة دولة لم توافق على بروتوكول ٧ صفر سنة ١٢٨٤

وقد تايد التعامل المشروح اعلاه في الاحوال الثالثة اي في ارث الاجنبي من العثماني والعثماني من الاجنبي والاجنبي من الاجنبي بارادة سنية مؤرخة في ٧ ربيع اول سنة ١٣٢٩

انتقال الاراضي الاميرية

طرأَ عَلَى احكام الانتقال تغيرات عديدة نأتي عَلَى ذكرها بالترتيب

١ — في اول عهد الدولة كانت احكام الاراضي جارية وفقاً للشريعة الاسلامية الغراء فلا انتقال في الاراضي الاميرية

٢ — بقيت الحالة كذلك الى عهد سليمان القانونى الذي سنَّ قانون الاراضي مستنداً على احكام الشريعة المطهرة فلم يعطِ حق انتقال الاراضي الاميرية لاحد مجاناً بل لدى وفاة المتصرف تعتبر اراضيه محلولة الا ان اولاده لهم حق الطابو اي لهم الحق ان يطلبوا الاراضي المذكورة ببدل المثل وليس لاحد مزاحمتهم عليها

٣ — وفي سنة ٩٧٥ هجرية صدرت الارادة السنية بمنح

الاولاد الذكور حق الانتقال مجاناً الا ان البنات بقين محرومات من هذا الحق فلم يكن لهن سوى حق الطابو ثم شمل حق الطابو اولاد الام الذكور

٤ — وسنة ١٠١٠ و سنة ١٠١٢ هجرية صار توسيع حق الطابو فشمل الشقيق والشقيقة والاخ لام او لاب والاخت لام او لاب

وفي سنة ١٠١٧ صدرت ارادات سنية بتوسيع حق الطابو حتى شمل الام في حالة عدم وجود من تقدم ذكرهم . وبقيت الحال عَلَى هذا المنوال نحواً من جيلين دون تغيير

٥ — وفي سنة ١٢٦٤ صار توسيع الانتقال تكراراً

٦ — وفي سنة ١٢٧٤ صار اعلان ونشر قانون الاراضي الحالي وتبين اصحاب حق الانتقال والطابو مجدداً بالمادتين ٥٤ و٥٥ عَلَى ان حق الانتقال بقي منحصراً في اولاد المتصرف وان لم يوجدوا فللاب او للام

٧ — وفي ١٧ محرم سنة ١٢٨٤ (٢١ مايس سنة ١٨٦٧) صدر اعلان توسيع الانتقال ايضاً واكمل بفقرة قانونية مؤرخة في ٢٩ ربيع الآخر سنة ١٢٨٩ بخصوص الزوجة المطلقة

وبقي هذا النظام معمولاً به لغاية سنة ١٣٢٨ مالية اذ صدر قانون

الارث النظامي المؤرخ في ٢٧ ربيع الاول سنة ١٣٣١ و ٢١ شباط سنة ١٣٢٨

وقد قسم اصحاب الانتقال الى ثمانية درجات اذا وجد منهم في الدرجة الاولى حجبوا باقي الدرجات بأجمعها وان وجد منهم بالدرجة الثانية او الثالثة حجبوا من بعدهم اي كل درجة تحجب ما بعدها تماماً

الا انه يستثنى من هذه القاعدة الزوج والزوجة كما سيأتي

واصحاب الانتقال هم :

١ — الاولاد من الجنسين

٢ — الاحفاد من الجنسين

٣ — الابوين

٤ — الاشقا (او الاخوة لابوين) او لاب

٥ — الاخوات لابوين او لاب

٦ — الاخوة لام

٧ — الاخوات لام

٨ — الزوج او الزوجة

ولناتي على ذكر كل واحدة من الدرجات بالتفصيل

الدرجة الاولى : اولاد المتصرف

يعتبر الذكر كالانثى متساوبين بحق الارث النظامي

ويختلف الارث النظامي عن الشرعي في هذه الدرجة :

اولاً بمساواة الجنسين

ثانياً بالارث الشرعي يجوز قسمة الميراث بين الورثة وان كانت زوجة المتوفي حاملاً وذلك بافراز حصة الجنين باعتباره ذكراً اما في الارث النظامي فلا يجوز ذلك مطلقاً (مادة ٥٤)

٣ — ادخلت احكام الارث بالتمثيل ويسميها الاتراك قاعدة الخلفية (Theorie de Representation) كما هي الحالة في فرنسا فالاحفاد ياخذون محل ابائهم المتوفين ويرثون نصيبهم مع ابناء المتوفي وذلك ممنوع بالارث الشرعي وسياتي التفصيل عن هذه القاعدة عند درس قانون الانتقال الجديد

الدرجة الثانية :

الاحفاد ويرثون بالتساوي ان كانوا ذكوراً او اناثاً وان كانوا اولاد الابن او البنت لا فرق في ذلك الا ان حق الانتقال هذا لا يشمل اولاد الاحفاد

الدرجة الثالثة :

الابوين فان وجد احدهما وحده فله الكل وان وجد كلاهما فالاراضي لهما بالتساوي

اما الجد والجدة فليس لهما حق الانتقال

الدرجة الرابعة :

الاخوة لابوين او لاب ولا فرق بينهما على الاطلاق الا ان حقوق التمثيل لا تعطى لاولادهم

الدرجة الخامسة :

الاخوات لابوين او لاب لا يرثن الا بعدم وجود من تقدم اما اذا وجد لهن شقيق فيرث دونهن وليس كما بالارث الشرعي حيث يعصبهن فيرثن معه

الدرجة السادسة : الاخ لام

الدرجة السابعة : الاخت لام

الدرجة الثامنة : الزوج او الزوجة . اذا لم يوجد من تقدم ذكرهم من الورثة فللزوج او الزوجة كامل المتروك من الاراضي الاميرية وان تعددت الزوجات فيقسم بينهم بالتساوي ولا تحجب

تماماً الا مع اصحاب الانتقال من الدرجة الاولى والثانية اي مع الاولاد والاحفاد اما مع الثالثه وما بعدها فلهم الربع يقسم بينهن اذا تعددن

اما الفقرة النظامية الصادره ذيلاً لقانون توسيع الانتقال الانفة الذكر فقد منحت حق الارث النظامي لاحد الزوجين اذا توفي الآخر حالاً بعد الزيجة وان لم يكن حصل خلوة صحيحة

اما في حالة الطلاق ففيه تفصيل

الطلاق على اربعة انواع

(آ) الرجعي وهو غير نهائي بمعنى انه يجوز الرجوع عنه دون عقد جديد وذلك بمدة العدة وهي ثلاثة اشهر و ١٠ ايام

(ب) الطلاق البين — وهو قطعي انما يجوز للزوج اعادة زوجته الى داره بعد عقد جديد

(ج) الطلاق ثلاثاً وهو نهائي لا يمكنه الرجوع عنه باية صورة كانت ما لم تكن قد تزوجت خلافه فمات زوجها الجديد او طلقها

(د) الطلاق الفار وهو طلاق الزوجة على فراش الموت بقصد حرمانها من الارث

فالطلاق الرجعي لا يمنع التوارث بينهما فالزوج يرث الزوجة كما انها هي ترثه وكذلك يحق لهما التوارث النظامي فيتم الانتقال بينهما في مدة العدّة على انه يشترط حصول الخلوة الصحيحة

اما الطلاق البين فيحل رباط الزوجية تماماً فلا توارث ولا انتقال بينهما وكذلك الطلاق ثلاثاً

عَلَى ان الطلاق الفار لا يمنع الزوجة من الارث وحق الانتقال بل يمنع الزوج من ارث زوجته شرعاً ونظاماً لتعمده ايقاع الضرر بها

اذا لم يكن من وريث نظامي للاراضي الاميرية تصبح محلولة فتعود للحكومة اما الزرع الذي يكون عليها فيعود للورثة الشرعيين الا ان العشب النابت نبت الطبيعة يتبع الارض لكنه يعود للورثة الشرعيين اذا كان نبته نتيجة سعي وشغل ما من طرف المتصرف نحو سقي الارض وما اشبه

انتقال الاراضي الموقوفة

تقدم معنا ان الاراضي الموقوفة كانت تعطى في بادئ الامر بالاجارة الواحدة اي البسيطة وعلى الاخص في الاستانة والمدن الكبيرة فكان الوقف يستوفي بدل الايجار عَلَى انه يقوم

بنفقات التعمير فلما كثرت الحرائق بالاستانة اصبحت نفقات التجديد والتعمير تزيد عَلَى ريع الاوقاف فاضطر متولوها اهمالها فسبب ذلك خرابها واصبح من الضروري ايجاد طريقة للحصول على النفقات اللازمة ولما كان من مقتضيات القواعد الشرعية ان الحاجة تنزل منزلة الضرورة عامة او خاصة (مجلة مادة ٣٢) والضرورات تبيح المحذورات لهـذا جوّز الفقهاء التصرف بالاوقاف بالاجارتين وبذلك صار تأمين ريعاً مهماً للاوقاف اذ يدفع المفرغ له اجارة معجلة وهي قيمة العقار الموقوف واجارة مؤجله تعطى سنوياً وهي ما يلزم لاجل تصليح وحفظ الوقف

ولم تكن الحكومة في بادئ الامر تعترف بحق الانتقال لاحد من الورثة عَلَى الاطلاق كما كانت الحالة في الاراضي الاميرية

الا ان اولاد المتوفي المتصرف بالاجارتين كانوا ينظرون الى العقار نظر من له حق طبيعي فيه فيضعون ايديهم عليه رغماً عن المنع الشرعي القاضي بانفساخ الاجارة بموت المستاجر وعدم انتقالها لورثته

اما الحكومة فكانت تصرف النظر عن معارضتهم وهكذا نشأ ما دعي الانتقال العادي (انظر حلمي بك صحيفة ٨٩ و ٩٠)

وبقي الانتقال محصوراً بالاولاد حتى سنة ١٢٨٤ الاان
عدد الاوقاف زاد زيادة عظيمة حتى ان معظم البنايات في
المدن الكبيرة وبالاخص الاستانة اصبحت وقفاً فاصبح من اراد
التملك مجبوراً بحكم الضرورة لمشترى ارضاً او داراً موقوفة ومن
المعلوم ان من يشتري ارضاً وينشئ عليها داراً يعزُّ عليه ان يرى
داره تعود للوقف بعد وفاته دون ولد وتحرم زوجته ووالداه واقربائه
كما انه ليس من العدل ان يحرم هؤلاء من المستغلات والمسقفات
ويستولى عليها الوقف بكاملها. فلهذه الاسباب وهي الاسباب التي
اوردها القومسيون المعين لوضع لائحة لقانون توسيع انتقال الاراضي
الموقوفة والمسقفات والمستغلات (انظر الدستور جلد ١ صحيفة ٢٣٢)
صدرت الارادة السنية بوضع نظام سنة ١٢٨٤ الذي قضى
بتوسيع المستغلات والمسقفات بالاجارتين بصورة تشابه انتقال
الاراضى الاميرية على انه اشترط على الذين يرغبون الاستفادة من
هذا النظام ان ياخذوا سنداً من دائرة الاوقاف بعد دفع ٣ بالماية من
قيمة العقار الموقوف وبقي ذلك موقوفاً عَلَى اختيار المتصرفين بالوقف
الى ان صدر قانون ٤ رجب سنة ١٢٩٢ وهو عين قانون سنة ١٢٨٤
المذكور لا يختلف عنه بشيء سوى جعل اجراء المعاملة واخذ السند
اجبارياً ليس اختيارياً ولكن هذا اللزوم الاجباري لم يبق طويلاً

حتى الغي بقانون آخر صدر في ١٥ ذي القعده سنة ١٢٩٢ مآله بقاء امر اجراء المعاملة المذكورة اختيارياً وانه تعويضاً على الاوقاف عن حرمانها من عودة الاراضي اليها بانتقالها الى الورثة يصير زيادة الاجارة المؤجلة الى الحد اللائق عن كافة الاملاك التي تجري عليها احكام هذا القانون وعليه قد تعين هذا الحدّ واحداً بالالف

وبناءً عَلَى ما تقدم اصبحت الاوقاف نوعين

١ — ما اجرى فيه اصحابه معاملة توسيع الانتقال واخذوا سندات وقفية به وهو ينتقل للورثة وفقاً للقانون

٢ — ما لم تجر به المعاملة المذكورة فيبقى عَلَى حاله

الا ان الاوقاف المعروفة من نوع المقاطعة تكون الابنية عليها ملكاً فتنتقل للورثة الشرعيين وفقاً للنهج الشرعي اما اصحاب الانتقال بالاراضي والمسقفات الموقوفة فهم بموجب النظام المذكور

١ — الاولاد من الذكور والاناث عَلَى السواء

٢ — الاحفاد

٣ — الابوين

٤ — الاخوة والاخوات لابوين عَلَى التساوي بينهم

٥ — الاخوة والاخوات لاب

٦ — الاخوة والاخوات لام

٧ — الزوج او الزوجة ولكل منهما الحق بالربع مع الابوين ومن بعدها من الدرجات

فلا يحجب الزوج كما لا تحجب الزوجة الا بالابناء والاحفاد

وتطبق قاعدة التمثيل او الخلفية بحق اولاد الابن واولاد البنت

(مادة ٢) اما الزوجة المطلقة فتسري عليها الاحكام الجارية في الاراضي الاميرية

ويرى مما تقدم انه يوجد اختلافات بين الدرجة المبينة بهذا القانون والدرجات المبينة بقانون ١٧ محرم سنة ١٢٩٢ السابق ذكره

الانتقال بعد صدور القانون الجديد

احدث القانون الجديد الصادر في ٣ ربيع الآخر سنة ١٣٣١ و ٢٧ شباط سنة ١٣٢٨ اصلاحات عديدة في غاية الاهمية وقد جاءت مطابقة للعدالة والمبادئ الصحيحة فاول اصلاح اتى به هو جعل احكام الانتقال واحدة في الاموال الاميرية والموقوفة ولا يخفى ما في هذا التوحيد من الفائدة في منع الارتباك والتشويش اما التعديلات التي حصلت في درجات اصحاب حق الانتقال

فاهمها تطبيق قاعدة التمثيل وبتعبير الاتراك قاعدة الخلفية (Theorie de la Representation) باوسع درجاتها

وحق الخلفية هو منحة من القانون لبعض الورثة من اصحاب الدرجات المتأخرة تخولهم الاشتراك مع اصحاب الدرجة الكائنة قبلهم وذلك باعتبارهم قائمين مقام احد والديهم (انظر المادة ٧٣٩ من القانون الفرنساوي المدني)

مثلاً : توفي رجل عن ولد وعن حفيد وهو ابن ابنه الآخر المتوفي ايضاً

فاذا اعتبرنا قاعدة تعيين درجات الانتقال فلا يرث الحفيد مع ابن المتوفي

انما بتطبيق قاعدة الخلفية يحق للحفيد نوال حصة والده المتوفي واساس هذه القاعدة في القانون الفرنساوي هو ان الشارع يعتبر ان للمتوفي رغبة في توزيع امواله عَلَى اعزّ الناس واحبهم اليه وبحسب درجة معزتهم المفروضة قد تعينت درجات الورثة ويعبرون عن هذه القاعدة بالافرنسية (Volonté presmmée du defunt)

ومن الطبيعي ان اعزّ الناس للمرء هم اولاده وعند وفاتهم فاحفاده يقومون مقامهم وياخذون منزلتهم في قلبه وعليه يكون

نصيب الابناء عائداً الى الاحفاد (انظر بودري لا كانتيناري الحقوق المدنية نمره ٤٩٩ جلد ٣)

ولتطبيق قاعدة الخلفية شروط وقيود ذكرت في كافة المؤلفات الفرنساوية

الاَّ انه لغاية الآن لم ارَ بها درساً حقوقياً بالمؤلفات التركية او العربية وعليه ارى انه لا بد من بيانها واهمها :

١ — ان يكون للممثل (بكسر الثاء) صفة شخصية صحيحة لنوال ارث المتوفي فقاعدة التمثيل او الخلفية تقرّبه في الدرجة انما لا تخلق له صفة شخصية تخوله حق الارث كما لو كان ولداً غير شرعي (Enfant naturel) فلا يأخذ محل والده ليرث جده

٢ — ان يكون ولداً شرعياً

٣ — ان يكون الممثل (بفتح الثاء) قد توفي قبل المورِّث والا يرث بنفسه

٤ — ان لا يكون الممثل محروماً من الارث بمانع من الموانع الشرعية كاختلاف الدين او الدارين او القتل

ولنأتي الآن على بيان التعديلات في درجات اصحاب الانتقال بحسب القانون الجديد فنقول

الدرجة الاولى : الاولاد والاحفاد واولادهم مهما بعدوا ·
كانت الدولة قد اعتمدت قبل القانون الجديد على قاعدة الخلفية كما تقدّم الاّ انها لم تطبقها كما يلزم فنتج عن ذلك وقوع بعض الحالات الغريبة

مثلا توفي شخص وله اولاد بعضهم في قيد الحيوة ولهم اولاد وبعضهم توفي تاركاً اولاداً

فبمقتضى قاعدة الخلفية يرث الاحفاد القسم العائد لوالدهم بحيث يقسم بينهم

اما اذا توفي كافة اولاد المتوفي ولم يبق سوى احفاده فيقسم بالسوية بينهم بحيث لا ياخذ الاحفاد حصة والدهم فتكون اذاً حصة الاحفاد متوقفة على وجود او عدم وجود اولاد للمتوفي

مثلاً لزيد ثلاثة ابناء عمر وخالد وبكر

توفي ابناه الاولان فترك عمر ولدان وخلد ثلاثة ثم توفي زيد تاركاً اولاد ابنه عمر وخالد وابنه بكر وله ولد هو احمد فيكون تصحيح انتقاله الثلث لاولاد عمر بينهما مناصفة والثلث لاولاد خالد بينهما مثالثة والثلث لابنه بكر ثم توفي بكر عن ولد واحد فانتقل اليه كافة نصيب والده اي الثلث والحال لو توفي بكر قبل

وفاة زيد اكانت قاعدة الخلفية غير جائزة التطبيق بحسب القوانين المارة ويصبح لكل من الاحفاد الستة سدس متروكات جده زيد

وعليه رؤي انه طالما قبلت قاعدة الخلفية اصبح من الواجب تطبيقها بتمامها وعليه ورد النص في القانون الجديد

فاصبح لولدي عمر نصيب والدهم اي الثلث بينهم بالتساوي ولاولاد خالد نصيب والدهم اي الثلث يقسم بينهم مثالثة ولابن بكر نصيب والده اي الثلث العائد له بكامله

٢ — صار تطبيق قاعدة الخلفية ايضاً بحق الاخوة لدى اجتماعهم مع اب او ام المتوفي فبمقتضي القانون القديم اذا توفي الابن دون عقب يرثه والداه وتحجب الاخوة

فان كان احد الوالدين متوفياً فالتركة تعود بكاملها للحي منهما وليس لاولاد الآخر (من الوالدين) شيء

فلم يرَ من العدل بقاء الحالة كما هي ولذلك قضى النظام الجديد ان تطبق قاعدة الخلفية بحق اولاد المتوفي من الابوين

٣ — التعديل الثالث بحق اخوة واخوات المتوفي

فقد كانت مسألة تصحيح انتقالهم متشعبة وغير عادلة تحت

احكام قانون توسيع الانتقال القديم اذ قسموا الى اربعة درجات

الاخوة لابوين او لاب

الاخوات لابوين او لاب

الاخوة لام

الاخوات لام

فكل درجة منهم تحجب ما بعدها اما في القانون الجديد فقد اعتبر بحقهم قاعدة الخلفية باعتبارهم اولاد اب او ام المتوفى فلهم ما لوالدهم او لوالدتهم و تجري قسمته بينهم

وقد كان بمقتضى القوانين القديمة اولاد الاخوة والاخوات محرومين من حق الانتقال الا انه وجد ان تفويض الاراضي للاقرباء اوفق لصالح الخزينه من محلوليتها وعليه صار تطبيق قاعدة الخلفية ايضاً واعطوا حق الانتقال عند عدم وجود احد في درجة قبلهم

٤ — ادخال الجدّ في عداد اصحاب حق الانتقال وكان محروماً من ارث حفيده قبلاً فلم يرَ من العدل ان الحفيد يرثه وهو لا يرث حفيده سيما وان عوامل الانسانية تقتضي حسن معاملة العاجز بشيخوخته وحفظ كرامته

وعلى هذا المبدا وبالنظر لقاعدة الخلفية اصبحت الاعمام والعمات

والاخوال والخالات واولادهم اصحاب حق انتقال

٥ — وقد كانت الزوجة لدى وجود الاولاد محرومة من حق الانتقال على الاطلاق وكذلك الزوج

وفي ذلك من الاجحاف البين ما يأباه العدل اذ يصبح الزوج او الزوجة عالة على الاولاد وكثيراً ما ينبذونها او ينبذونه نبذ النواة فرؤي من المناسب تعديل الاحكام القديمة واعطاء الزوج اوالزوجة حصة مناسبة كما يقتضيه الوجدان العمومي سيما وانه على الغالب قد صار تحصيل التركة باجتهادهما معاً

ولذلك جعل نصيبها الربع مع الاولاد والنصف مع اصحاب الدرجة الثانية كالابوين او الاجداد ولها الكل عند عدم وجودهم

بناءً على ما تقدم اصبح اصحاب حق الانتقال كما ياتي :

الدرجة الاولى : الاولاد والاحفاد ولا فرق بين الذكور والاناث

الدرجة الثانية : الابوان (ابوا المتوفي) يرثان مناصفة وكذلك فروعهما من بعدهما وتراعى قاعدة الخلفية بحق فروع من توفى منهما وان لم تكن له فروع فتنحصر التركة بالحي منهما . وان توفيا كلاهما قبل المورث او بعده فحصة الاب لفروعه وحصة الام

لفروعها

وان لم يكن فروع لاحدهما فيعود الكل للآخر

الدرجة الثالثة : اجداد وجدات المتوفي وفروعهم للاب او الام بالمساواة والمتوفي منهم تعود حصته الى فروعه وان لم يكن له فروع فالى زوجته

وان لم توجد اجداد او جدات من جهة الام او الاب ولم يكن لهم فروع فيستقل بالتركة من بقي بالجهة الاخرى

كل درجة تحجب ما بعدها سوى ان

الاب والام مع اصحاب الدرجة الاولى لهما السدس معاً ان كانا كلاهما بقيد الحيوة متساوياً بينهما او (السدس) لمن كان حياً منهما

للزوج او الزوجة الربع مع اصحاب الدرجة الاولى والنصف مع اصحاب الثانية وله او لها الكل ان لم يكن احد من الدرجتين الاولى والثانية ولا احد الجدين

اما بدء العمل بهذا القانون فهو في ٢٧ نيسان سنة ١٣٢٩ اي بعد نشره بتقويم وقائع بشهرين (وقد تم نشره فيها بتاريخ ٣ ربيع الآخر سنة ١٣٣١ و٢٧ شباط سنة ١٣٢٨) وفقاً للمادة ٤ من

قانون نشر القوانين اما تطبيقه على الانشاآت والمغروسات بالاراضي الاميرية فيراعى به تاريخ انشائها وغرسها ويسري عليها اذا تم هذا الانشاء والغرس بعد ذلك (انظر الاسباب الموجبة لقانون التصرف)

اما تطبيقه في فلسطين عَلَى تركات الغير مسلمين وشموله الملك والميري فيعتبر من تاريخ نشره في ١ نيسان سنة ١٩٢٣

المحلولات

الاراضي الخالية اما محلولة صرفاً واما مستحقة الطابو

الاراضي المحلوله صرفاً هي التي تعود للحكومة بوفاة المتصرف دون ورثة نظاميين او مستحقي الطابو فتطرح بالمزايدة وتحال للزائد الاخير

اما الاراضي المستحقة الطابو فهي التي تعود للحكومة عَلَى ان تعرضها عَلَى اصحاب حق الطابو ببدل المثل فان اخذوها ودفعوا البدل فبه والاَّ فتعامل كالمحلولة صرفاً

انحلال او محلولية الاراضي الصرفة ينتج عن الاسباب الآتية

١ — وفاة المتصرف دون ورثة نظاميين ودون اصحاب حق الطابو مادة ٦٠ (ق ١٠)

ويعتبر غياب الورثة النظاميين غيبة منقطعة مدة طويلة دون ان

يعلم ويتحقق موتهم من حيوتهم كعدم وجودهم فتعتبر اراضيهم محلولة (مادة ٧٥ ق ١٠) على انه يبقى لهم حق استرجاعها بظرف ثلاثة سنوات اعتباراً من وفاة المتصرف وان وجد بعضهم غائباً والبعض الآخر موجوداً فتقسم الاراضي بين الموجودين دون التفات للغائبين الا اذا رجعوا بظرف الثلاثة سنوات المذكورة

٢ — وفاة المتصرف دون ورثة نظاميين مع وجود اصحاب حق الطابو الاَّ انهم استنكفوا عن اخذ الارض بحقوقهم (مادة ٦٠ ق ١٠)

ورد معنا ان اصحاب حق الطابو وهم اصحاب البنايات او المغروسات على الارض والشركاء والخلطاء والمحتاجين من اهل القرية لهم حق اخذ الارض ببدل المثل دون غيرهم فاذا استنكفوا فتحال الارض بالمزايدة

٣ — ترك المتصرف التابعية العثمانية دون موافقة الحكومة مقدماً او الحصول على تابعية احدى الدول من غير الموقعين عَلَى بروتوكول استملاك الاجانب

اما محلولية الاراضي مع بقاء حق الطابو فتحصل في الحالات الآتية :

١ — وفاة المتصرف دون ورثة نظاميين ودون اصحاب حق طابو من الذين لهم اشجار وابنية عَلَى الاراضي المذكورة عَلَى ان

الابنية والاشجار المذكورة خاصة خلافهم

٢- ترك الارض دون زرع او استعمال مدة ثلاثة سنوات يجعلها مستحقة الطابو فتعرض اولاً على المتصرف بها ببدل المثل فان استنكف فتحال بالمزايدة لمن يطلبها والسبب في ذلك هو المحافظة على حقوق الخزينة اذ بترك الارض تحرم الحكومة من العشر ولذلك اقتضى تامينها من هذه الجهة بهذه الاجراآت

وقد تكون الارض غير صالحة للزرع عَلَى الاطلاق فيجوز حينئذ للتصرف ابقائها دون زرع عَلَى انه يتوجب عليه حينئذ دفع مرتباتها السنوية

ويشترط ان تمرّ مدة الثلثة سنوات المذكورة تباعًا دون فاصل فان زرعت سنة وتركت اخرى او تركت سنتين وزرعت سنة فلا محلولية (مادة ٦٨ ق ١٠)

كما انه يلزم ان تكون الارض قد بقيت بيد المتصرّف دون حصول فراغ من طرفه لاحد آخر او انتقلت بوفاته لورثته النظاميين (مادة ٧٠ ق ١٠)

اما اذا مرّت الثلاثة سنوات بحياة المتصرف وبعدها انتقلت لورثته فلا مانع من محلوليتها اي باعتبارها مستحقة الطابو عَلَى انه ان

استنكف هو عن اخذها بالطابو او اذا لم يكن من ورثة نظاميين فتصبح محلولة صرفاً ولا ينظر فيما اذا كان بوجد اصحاب حق طابو بل تحال بالمزايدة لطالبها

على انه لا يعتبر في هذا الباب ترك الارض الحاصل دون عذر فان كان ناشئاً عن عذر صحيح فلا يسبب محلولية الارض واستحقاقها الطابو مادة (٦٨ وما بعدها ق١٠)

اما الاعذار التى عددها القانون فلم يوردها على طريقة الحصر بل عَلَى سبيل التمثيل وعددها ستة وهي :

١ — اراحة الارض سنة او اكثر بقصد زيادة قوتها الانباتية وتختلف مدة الاستراحة باختلاف المناخ والتربة فلا ينسب لصاحب الارض اهمالاً اذا كان لم يزرعها لهذا السبب اذ بتركها نفع له وللخزينة معاً (مادة ٦٨ ق١٠)

وبذلك قرار من شورى الدولة تحت نومرو ١٠٤ رقم ٣ سنة ١٣٢٦ خلاصته انه بالنظر للعبارة الواردة بالمادة ٦٨ من قانون الاراضي وهي :— مثل ترك الارض سنة اوسنتين بحسب درجة قابليتها «او اكثر» بحالات استثنائية — فحيث ان الاراضي التي تحتاج الى الاستراحة مدة عشرة سنوات لا تصبح مستحقة الطابو بتركها

هذه المدة فيقتضي تشكيل قومسيون من ارباب الخبرة والوقوف كي يجري المعاينة و يفرق الارض الى ثلاثة اقسام بحسب قوتها الانباتية القسم الاول الاراضي الدون ونهاية مدة الاستراحة لها عشرة سنوات والثاني الاراضي المتوسطة ونهاية مدة استراحتها خمسة سنوات والثالث الاراضي الجيدة ونهاية المدة المذكورة لها ثلاث سنوات فلا يسأل اصحابها عن تعطيلها عن الزراعة بالمدات المذكورة اما الاراضي الغير صالحة للزراعة فيلزم اعتبارها مستثناة من حكم المادة المذكورة

ب — كون الارض مغمورة بالمياه حالياً او كانت كذلك قبلاً و رجعت المياه عنها ولم تزل غير صالحة للزراعة (مادة ٦٧ و ٦٨ ق ١٠)

اما اذا رجعت المياه عنها وعادت الى حالتها الاصلية فاصبحت صالحة المزراعة فلا عذر للمتصرف فان تركها مدة ثلاثة سنوات متوالية تعتبر مستحقة الطابو

ج — وجود المتصرف بحالة الاسر اثناء الحرب و ينبغي ان يوجد في حالة الخدمة العسكرية فعلاً

د — تغيب المتصرف عن وطنه قسراً (مادة ٧٢ ق ١٠) بسبب قوة غالبة كما لو ترك اهالي قرية اراضيهم و رحلوا بسبب حريق

او زلزلة او طوفان او جوع او مصيبة اخرى فلا تعتبر اراضيهم مستحقة للطابو

عَلَى انه يتوجب عليهم الرجوع اليها بعد زوال السبب وان لم يرجعوا فتعتبر مستحقة الطابو وتجري عليها المعاملة عَلَى الوجه الآنف الذكر

هـ — وجود المتصرف في الخدمة العسكرية النظامية فعلاً (مادة ٧٢ق١٠) في بلاد غريبة يعتبر عذراً صحيحاً لعدم زرع الارض مدة ثلاثة سنوات فيحق للمتصرف استرجاع اراضيه حين رجوعه

و — عدم اهلية المتصرف كالصغر والجنون او العته (مادة ٧٦ ق١٠) الاّ انه اذا ترك ولي الصغير او المجنون الارض دون زرع مدة ثلاثة سنوات متوالية يخطر لزرعها فان لم يزرعها او لم يقدر عَلَى ذلك تؤخذ منه وتوجر لخلافه ويدفع اليه ريعها لحساب الصغير او المجنون الكائن تحت ولايته

امـا الغياب (خلاف الغيبة المنقطعة) فلا يعتبر عذراً اذ يتسنى للغائب زرع الارض بواسطة غـيره فيتوجب عليه اجراء ذلك

٤ — رابع اسباب المحلولية هو اقرار المتصرف بكون حق قراره ليس بمسوغ شرعي بل قد اخذ الاراضي اغتصاباً ودون حق (مادة ٧٨)

ورد بالمادة ٧٨ من قانون الاراضي ان من تصرَّف باراض اميرية مدَّة عشرة سنوات دون منازع ولا معارض يثبت حق قراره ولا تعتبر الارض محلولة اما اذا اعترف انه وضع يده دون حق حال كونها محلولة فلا عبرة لمرور الزمن وتعدّ الارض مستحقة الطابو فتعرض عَلَى المتصرف المذكور ببدل المثل فان اخذها فبه والاَّ فتحال لطالبها بالمزايده

والمفهوم من هذه المادة ان الارض تصبح محلولة اذا ادعتها الحكومة بانها كانت محلولة اما اذا ادعاها احد افراد الناس واثبت حقه بها فلا تعتبر محلولة بل تسلم له

اما عن المدَّة التى مرَّت عَلَى الارض وهي يد المتصرف الغير محق فلا يضمن شيئاًلا باعتبار نقصان ارض ولا توفيقاً لاحكام المادة ٧٩ من قانون الاراضي وذلك بشرط ان يكون قد تم دفع مرتبات الارض السنوية

٥ — خراب الابنية واختفاء اثارها تماماً

ورد بالمادة ٨٢ من قانون الاراضي انه اذاخربت المطاحن والسير ومحلات الحيوانات وخلافها من البنايات المعتبرة من نوع الملك واندثرت آثارها تماماً فتصبح الارض التي كانت مبنية عليها هذه البنايات مستحقة الطابو فتحال لصاحب الابنية ببدل المثل والاّ توضع بالمزايدة لطالبها

اما اذا كان محل الابنية قد اتصل بصاحبها انتقالاً او فراغاً او بحق القرار وكان قد فرض عَلَى المحل المذكور اجارة جارٍ دفعها من طرف صاحب الابنية السابقة سنة بسنة فتبقى بيده ولا تعتبر مستحقة الطابو على الاطلاق

ومن المعلوم انه طالما الابنية موجودة على الارض الاميرية فلا يمكن ان تكون مستحقة الطابو وليس للحكومة ان تطلب سوى المقاطعة المفروضة عليها

ومن الاراضي الاميرية ما يعطى لقاء مقاطعه من النوعين مؤجلة ومعجله معاً فتكون احالته دائمة فتستوفى المؤجلة سنوياً اما المعجلة فعند الاحالة

وقد تحال الارض موقتاً فتكون المقاطعة مؤجلة فقط اي سنوية

ومن الاراضي ما تكون بالمقاطعة منذ القديم دون ان يعلم

كيفية تكون المقاطعة ولا اساسها ولا اذا كانت اعطيت بصورة دائمة ام لا

فاذا كانت الارض قد اعطيت لقاء مقاطعة سنوية فقط دون بدل المثل اي مقاطعة معجلة فللحكومة الحق باعتبارها مستحقة الطابو لدى اندثار الابنية عَلَى كل حال بالنظر لكونها لم تستوف بدل مثلها اولاً بل اعطتها مجاناً

اما الاراضي التي استوفت عنها الحكومة مقاطعة معجلة ومؤجلة او التي لا يعرف اساس مقاطعتها ونوعيتها فلا يمكنها اعتبارها مستحقة الطابو ولو اندثرت الابنية طالما المقاطعة السنوية جار استيفائها سنة بسنة اما اذا انقطع استيفائها ثلاثة سنوات فتعتبر الارض مستحقة الطابو (خالص اشرف ٤٨٠)

ومن المعلوم ان الاحكام المار ذكرها تختص بالاراضي الاميرية التي كان عليها ابنية من نوع الملك فما حكمها اذا كانت الابنية المذكورة من نوع الوقف

نصت عَلَى هذه الحالة المادة ٨٩ من قانون الاراضي ومآلها انه اذا خربت هذه الاراضي يكلف المتولي بتعميرها فان لم يعمرها ولم يدفع المقاطعة المترتبة للخزينة عليها تعتبر الارض محلولة

اما اذا اعاد المتولي البنا او استمر عَلَى دفع المقاطعة فلا تتعرض

له الحكومة ولا تعتبر الارض محلولة

وبالنظر لعدم تعيين المدة لاعتبار الارض مستحقة الطابو او محلولة في المادتين ٨٢ و ٨٩ كما عينتها المادة ٦٨ اختلف علماء الحقوق في بيانها فمنهم من ذهب ان الارض الاميرية تصبح مستحقة الطابو حالاً بعد اندثار المباني الكائنة عليها (علي حيدر ٣٤١) وذهب غيره انه ليس من المعقول اعتبارها مستحقة الطابو حالاً بل يلزم القياس على المادة ٦٨ واعتبار المدة ثلاث سنوات بدليل ورود الفقرة الاخيرة في المادة ٨٢ التي قالت اذا لم تدفع المقاطعة السنوية عليها ولا يتم ذلك الاّ اذا مرت السنوات الكافية ولا حدّ لها سوى الحد الموضوع قبلاً اي ثلاث سنوات .

٦ — اندثار الاشجار والكروم المزروعة عَلَى ارض اميرية (مادة ٨٣ ق١٠)

اذا يبست او قلعت المغروسات او الكروم والاشجار ولم يبق لها اثر البتة على الاراضي الاميرية فتصبح الارض مستحقة الطابو وتعرض عَلَى صاحب المغروسات المذكورة ببدل المثل فان استنكف فتحال بالمزايدة لمن يطلبها

والسبب في ذلك هو ان صاحب الكروم والاشجار ومالكها ليس متصرفاً بارضها

اما اذا كانت هذه الاراضي قد دخلت في حوزة صاحب الكروم انتقالاً او فراغاً فلا تنزع من يده مطلقاً بل تؤخذ منه المقاطعة السنوية

وتختلف المقاطعة التي تؤخذ عن الارض المنشا عليها ابنية والارض المنشا بها كروم فالاولى تقوّم بمبلغ سنوي نقداً اما الثانية فهي عشر المحصولات

وعليه يستحصل مما تقدم انه بمحو آثار الكروم تنقطع حتماً عن الحكومة المقاطعة السنوية وعليه وان كانت المعجلة قد دفعت للخزينة سلفاً فتصبح الارض مستحقة الطابو بمجرد انقطاع الريع السنوي بخلاف ما هي الحالة في الاراضى الكائن عليها ابنية اذ يمكن الاستمرار عَلَى دفع المؤجلة السنوية فيتحتم على صاحب الكروم ان يباشر حالاً بغرسها من جديد ولا يلزمه لذلك اخذ الاذن من المامور كما لو كانت تنشأ من الاصل

وقد تكون الاشجار المغروسة ليست ذات ثمر غرست بموجب المادة ٢٩ من قانون الاراضي وترتب عليها مقاطعة سنوية نقدية بالنظر لعدم امكان استيفا العشر فتعامل هذه الاشجار معاملة الابنية فلا تصبح مستحقة الطابو بمجرد اختفاء اثرها بل بعدم دفع المقاطعة السنوية عنها مدة ثلاث سنوات

بقي علينا ان نبحث في الاراضي التي كان عليها البنايات الموقوفة فهدمت واندرست آثارها

قد وردت احكامها في المادة ٨٩ من قانون الاراضي التي اوجبت ان تعتبر الارض محلولة اذا مرَّ عليها ثلاثة سنين بعد اختفاء آثار الابنية الموقوفة وانقطاع المقاطعة

ومما يلاحظ ان الارض التي كان عليها اغراس او ابنية ملك تعتبر مستحقة الطابو اما التي عليها ابنية او مزروعات وقف فتعتبر محلولة في الحالات المارة الذكر

وتجري احكام الاغراس المندثرة عن الاراضي الاميرية عَلَى الاراضي الموقوفة لجهة ما حال كون الاغراس موقوفة لجهة اخرى

٧ — المراعي الغير مستعملة والغير مدفوع رسمها ثلاثة سنوات دون عذر (مادة ٨٤ ق١٠) تصبح مستحقة الطابو ويعني بها المراعي الخاصة الحاصل التصرف بها بالطابو ليس مراعي القرى المختصة باهاليها شائعاً اذ لا يمكن ان تصبح محلولة مطلقاً (مادة ١٠١) سواءً كانت يايلاق او قشلاق (صيفية او شتوية)

ومما تقدم يلاحظ انه يوجد شرطان لاجل اعتبار الارض مستحقة الطابو

عدم استعمالها

عدم دفع رسمها

فاذا صار استعمالها مدة ثلاثة سنوات سواء من طرف صاحبها او من طرف غاصب او مستاجر او مستعير وتمّ دفع رسمها فلا حاجة لاعتبارها مستحقة الطابو (علي حيدر ٣٣٠ عاطف بك ٢٦٢)

اما اذا لم يتم دفع الرسم السنوي مدة ٣ سنوات سواء من طرف صاحبها الحقيقي ام من طرف المغتصب فتعتبر مستحقة الطابو (خالص اشرف ٤٩١)

وحريّ بالذكر انه من الضروري شدة الانتباه والتحفظ في تطبيق المادة (٦٨ ق ١٠) بخصوص محلولية الاراضي لانه لو صار تطبيقها في كافة انحاء البلاد لوقعت اراضٍ كثيرة في المحلولية ولزم ضبط مقادير عظيمة منها على انه بالنظر لكون المادة المذكورة وضعت قبل نظام استيفاء الويركو فليس من العدالة تطبيقها بعد استيفاء الرسوم بشرط ان لا يضيع حق الدولة باستيفاء العشر وبذلك قرار من شورى الدولة مؤرخ في ٢٠ شباط سنة ٣٠٤ نومرو ١٤٧٢

اما الاعذار التي تمنع استحقاق الطابو فقد مرّ ذكرها

٨ — المراعي (چاير) الحاصل التصرف بها بالطابو اذا لم

يقطع عشبها مدّة ثلاث سنوات ولم يعط عشرها للميري تصبح مستحقة الطابو (مادة ٨٥ ق١٠)

ومع انه لم يذكر اصحاب حق الطابو في هذه الحالة والتي قبلها فلا شك ان صاحب الحق المذكور ليس الا صاحب الارض القديم فان استنكف تصبح الاراضي محلولة

٩ — اراضي الموات الحاصل احيائها دون اذن الحكومة والاراضي المعطى اذن بفتحها واحيائها ولم يجر صاحب الاذن سوى تحجيرها ولم يتم احيائها بمدة ثلاثة سنوات (مادة١٠٣ ق١٠)

١٠ — الاراضي المردومة المستخلصة من البحر دون اذن الحكومة تعتبر مستحقة الطابو و يدعى واضع اليد لدفع قيمتها بحسب تخمينها فان استنكف تحال بالمزايدة (مادة ١٣٢ قانون الاراضي)

اصحاب حق الطابو

اصحاب حق الطابو هم الذين يترجحون على خلافهم باخذ الارض بثمن المثل فلو تقدم غيرهم و زاد بها فلا يلتفت الى الزيادة ومع انه لا يمكن فسخ المزايدة اذا تقدم زائد جديد (مادة ٨٧ ق١٠) بسبب عدم اعطاء سند الطابو يجوز فسخ البيع اذا تبين ان في الفراغ غبن فاحش وذلك جائز في كل حال سواءً كان الفراغ

حصل بالمزايدة او دونها (مادة ٨٦ ق ١٠)

انما اذا كانت فاحشة بصورة تبين ان بدل المثل ليس القيمة المقررة فيعاد التخمين

واصحاب حق الطابو درجات تحجب كل منها ما بعدها في حالة المحلولية لعدم وجود وريث نظامي

وقد كان اصحاب حق الطابو تسعة فلم يبق منهم بعد صدور قانون توسيع الانتقال الا ثلاثة فاصبحت الست درجات الاولى (مادة ٥٩ ق ١٠) اصحاب انتقال ولم يبق من اصحاب الطابو سوى:

١ — اصحاب الملك (ابنية او مغروسات) علَى الارض ولهم طلب الارض بمدة عشرة سنوات

٢ — الشريك والخليط وله طلب الارض بمدة خمسة سنوات

٣ — صاحب الاحتياج والضرورة من اولاد البلد وله طلب الارض بمده سنة

ومما يجب ذكره ان مامور الطابو ومن في خدمته واقاربه كوالديه واخوته واخواته وزوجته وكل من يلتحق بخدمتهم ويعيش من مالهم لا يمكنهم تفوض الاراضي الواقعة في القضاء الموجود به

فان كان صاحب حق الطابو ولزم ان يتفوض الاراضي

الواقعة في قضائه فيلزم حينئذ ان تجري المعاملة بواسطة مامور القضا المجاور وذلك لان المامور وكيل الدولة فلا يمكنه ان يفرغ لنفسه ولا لاقاربه بخلاف احكام الوكالة العادية اذ يجوز الوكيل ان يبيع لاقربائه بشرط ان يكون الثمن زائداً عن بدل المثل (مجلة ١٤٩٧) وذلك منعاً للشبهة اذ يكون المامور عرضة للطمع بحق نفسه او اقربائه وقدر صدر بهذا الخصوص قرار من شورى الدولة اوردناه بالقسم الثاني صحيفة ٤٣

وما يقال عن المامورين يطلق على مرؤوسيهم في القضاء نفسه استناداً على تذكرة من نظارة الداخلية رقم ١٩ كانون اول سنة ١٣١٠ مبنية على قرار من شورى الدولة

وقد جعلت الحكومة لمن يقدم لها اخبارية بالاراضي المحلولة دون ان يكون لها معلومات عنها قطعاً حصة من بدلها قدرها عشرة بالماية (مادة ٢٠ نظام الطابو)

محلولات الوقف

قلنا فيما مضى ان من الاوقاف ما قد جرت عليه معاملة الانتقال ومنها ما لم تجر عليه هـذه المعاملة فالاول تابع احكام نظام توسيع الانتقال ولا يعتبر محلولاً طالما يوجد منهم احد مها

كانت درجته

والثاني يعتبر محلولاً اذا لم يكن للمتصرف المتوفي ولد ذكر يرثه فياخذ الوقف كله

والمحلول من الاوقاف يعتبر محلولاً صرفاً و يعود للجهة الخيرية المخصص لها فيحال بالمزايدة للطالب الاخير فلاحق طابو فيه والبدل الذي يستوفى هو المعجلة

و تجري علَى الاوقاف في هذه الاحوال احكام قانون ١٩ ذي الحجه سنة ١٢٨٨

ليس في المحلول من الاوقاف حق رجحان الا ان المادة ٣ من النظام المذكور قد اعطت امتيازاً للشركاء اذا كان المحلول جزءاً شائعاً فلا يباشر بالمزايدة قبل علمهم ومصادقتهم وامتيازهم عبارة عن ان لهم الحق باخذ المحلول باقل من قيمته فان كان المحلول بالغا النصف او اكثر فالنقصان يكون ٢٠ بالماية عن القيمة المخمنة وان كان اقل من النصف فيكون ٣٠ بالماية اما اذا كان المحلول اقل من السدس فيعطى بنصف القيمة للشريك

فاذا تعدّد الشركاء فعليهم بالاتفاق فيما بينهم فاذا لم يتفقوا يوضع المحلول بالمزايدة بينهم فمن زاد اخذه ويمكن التنازل عن

هذا الامتياز للغير من اقربائهم ولو بعدوا بخلاف الشفعة وحق الرجحان مادة ٤ من القانون المذكور

مرور الزمن

الاصل ان تؤمن الهيئة الحاكمة كافة حقوق الملكية وتنظر المحاكم بكافة الدعاوي بقطع النظر عن قدميتها او حداثتها ولكن لاثبات الحقوق ضوابط وقواعد وضعت لمنع وقوع الاحتيال والتزوير والمغدورية بقدر ما تتمكن منه السلطة بالوسائط التي لديها وبقدر ما يمكنها ان تتطلب من الافراد من المحافظة المعقولة على دلائل الاثبات فلا الهيئة الحاكمة بامكانها محافظة سجلات الملكية زمناً يزيد عن حد معقول ولا الافراد يتسنى لهم حفظ سندات ملكيتهم وملكية من انتقلت لهم عنهم متسلسلة الى زمن بعيد زيادة عن مدة معينة وان حفظت فانى يتسنى للمحكمة معرفة صحتها من فسادها

فتأييداً لحقوق الملكية وجد من الضروري في كل بلاد ان يوضع حد لمرور الزمن فلا يطالب صاحب الملك ان يثبت تصرفه ولا المديون ان يحفظ وصوله اثباتاً لبراءة ذمته الا لمدة معينة ومنعت المحاكم عن استماع الدعاوي المتروكة مدة مرور الزمن

نعم انه قد يحصل بعض الحوادث تركت بها دعوى محقة زيادة عن المدة المعينة (دون عذر) فليس من العدالة ان يسقط الحق بتقادم الزمن الا انه اذا حدث مغدورية نادرة من وضع مرور الزمن فهناك سد ابواب الظلم والتعدي بالوف من الحوادث فعلى الهيئة الحاكمة ان تختار اهون الشرين فالحق لا يسقط عندهم الا انه يتحول من حق مدني معروف لدى الحكومة وتحت حماية القانون الى حق طبيعي لا تتدخل بشانه القوة العامة

وقسم مرور الزمن في اوربا الى قسمين

موجب وهو الذي يؤدي الى اكتساب الملكية (القانون المدني الفرنساوي مادة ٢٢١٩)

وسالب وهو الذي يؤدي الى سقوط التعهدات اياً كانت وعلى هذا الراي سار الشارع المصري (زغلول — الحقوق المدنية صحيفة ٩٨)

اما في بلاد الدولة فاسباب التملك معينة بالمادة ١٢٨٤ من المجلة بطريقه الحصر وهي :

الاول الناقل من مالك الى مالك آخر كالبيع والهبة والثاني كون واحد خلف الآخر كالارث والثالث احراز شيء مباح لا مالك له وعليه فقد اجمع المؤلفون ان مرور الزمن في الملك

ليس منها

اما في الاملاك الاميرية فقد اختلف الثقاة فمنهم من قال ان مرور الزمن او حق القرار من اسباب التصرف مستندين الى المادة ٢٠ من قانون الاراضي التي قد اوجبت ان من تصرف عشرة سنوات بارض اميرية دون نزاع لا تسمع عليه دعوى والمادة ٧٨ من القانون المذكور التي قد زادت بانه سواء كان بيده سند معمولاً به ام لا (انظر عاطف بك صحيفة ٩٥ و ٢٨٤)

فلا حاجة الى الاستناد الى احد اسباب التصرف بل يعطى سند طابو بعد ثبوت حق قراره

اما غيره من المؤلفين فذهبوا خلاف ذلك كما ان شورى الدوله بقرارها المؤرخ في ٣٠ كانون اول سنة ٣٢٢ نومرو ٣٠٠٦ ومحكمة التمييز بقرارها المؤرخ في ٩ ايلول سنة ١٣٢٧ اعتبروا ان المادة ٧٨ من قانون الاراضي قد تعدلت بالمادة ٨ من التعليمات السنية بحق سندات الطابو فاصبح من الضروري لمن يتشبث بحق القرار او مرور الزمن على تصرفه ان يسند تصرفه الى سبب من اسباب التملك الثلثة المعينة بالمادة ٨ المذكورة وهي الشراء والانتقال عن مورث له والتفوض من طرف الميري

وقد زادت محكمة التمييز بقرارها المعطي بالهيئة العمومية بتاريخ

١٣ تشرين اول سنة ١٣٣٠ ان الادعا بحق القرار المستند الى فراغ غير معتبر قانوناً هو غير حري بالقبول

فلا يكفي اذاً ان يستند الى احد اسباب التصرف بل يقتضي اثبات صحة ذلك السبب

وحيث ان سبب وضع مرور الزمن هو لمنع التزوير فاذا انتفت هذه الجهة فلا موجب لاعتبار مرور الزمن ولا فائدة له لانه ليس من اسباب التملك فاذا اقرَّ المدعى عليه بان الملك ملك المدعي فوجوده بيده مدة طويلة لا يجعل له ادنى حق بملكيته وعليه نصت المادة ١٦٧٤ من المجلة وهي :

لا يسقط الحق بتقادم الزمن بناءً عليه اذا اقرَّ واعترف المدعى عليه صراحة بحضور الحاكم بان للمدعي عنده حق في الحال في دعوى وجد فيها مرور الزمن بالوجه الذي ادعاه المدعي فلا يعتبر مرور الزمن ويحكم بموجب اقرار المدعى عليه

نرى ان هذه المادة تشترط صراحة الاقرار الاَّ ان ارباب الحقوق فسروا مآلها ان الصراحة المطلوبة تكون وجدت اذا ظهر من بيان المدعى عليه اقرار لا يقبل التاويل كأن يقول ان الدار المدعى بها اشتريتها من المدعي او مورّثه (انظر علي حيدر درر الاحكام جلد ٤ صحيفة ٣٦٣)

فالدفاع على هذه الصورة يفيد دون جدال ان الدار المدعى بها هي ملك المدعي سابقاً وان المدعى عليه تلقاها عنه شراءً

فلم يعد مرور الزمان مانعاً من سماع الدعوى اذ يطلب منه اثبات الشراء فان اثبت ردت دعوى المدعي والاَّ حكم له بها وذلك رأي محكمة التمييز (جريدة المحاكم نومرو ٢٨٩) ولا فرق بهذا الامر بين الاراضى الاميرية والمملوكة (علي حيدر — شرح المادة ١٦٧٤ مجلة)

عَلَى ان بعض المؤلفين يحصرونه بالملك واوقاف الاجارتين والمقاطعة ويزعمون انه بالاراضي الاميرية لا يجبر المدعى عليه عَلَى بيان سبب التصرف بل يكفي التشبث بمرور عشرة سنوات على تصرفه دون نزاع (عاطف بك صحيفة ٩٤)

ويختلف مرور الزمن باختلاف انواع الاراضي والحقوق التي يشملها على ان يجري حساب المدة عَلَى التقويم الهجري كما ورد بقرار لجنة المجلة المؤرخ في ١٥ تشرين اول سنة ١٢٩٦ وهاك بيان المدات المعينة

١ — مدة مرور الزمن في الملك خمسة عشر سنة ولافرق بين نواع الاراضي المملوكة الاربعة بهذا الامر (مادة ١٦٦٢ مجلة) وتعتبر اهذه المدة نفسها في الدعاوي المتعلقة بحق المرور وحق المسيل والشرب

اما حق الشفعة فيسقط بعد مضي شهر واحد من تاريخ علم الشفيع بالمبيع

٢ — اما المدة المعينة بدعاوي الاراضي الاميرية فهي

(آ) عشرة سنوات فيما يختص بحقوق التصرف (مادة ٢٠ و ٧٨ ق٠١و ١٦٦٢ مجلة)

(ب) ستة وثلاثين سنة فيما يتعلق برقبتها استناداً لقرار المجلة المثبت بارادة سنية رقم ٢٢ تشرين ثاني سنة ١٢٩٨

وتعتبر مدة العشر سنوات في كافة انواع الاراضي الاميرية سواءً كانت بيد الافراد ام كانت محلولة الا انه يستثنى من ذلك الاراضي التي صار احالتها للمهاجرين بموجب الارادة السنية المؤرخة في ١٢ كانون اول سنة ١٣٠٣ ومآلها ان الدعاوي التي تقام عَلَى المهاجرين بشان الاراضي المعطاة لهم يجب اقامتها بظرف سنتين من تاريخ احالة الاراضي لعهدتهم

اما الدعاوي التي تقام من طرف المهاجرين عَلَى غيرهم فتبقى تابعة احكام المادة ٢٠ إي يمكن اقامتها بمدة عشرة سنوات

اما الدعاوي التي تتعلق بزوائد الاراضي الاميرية وحقوق الشرب والمسيل والمرور المختصة بها فتقام بمدة العشرة سنوات ايضاً كما ورد صريحاً في المواد ٢٠ و ٧٨ من قانون الاراضي و ١٦٦٢

من المجلة

(ج) ومن هذا القبيل دعوى الغبن الفاحش الذي يقام من طرف الحكومة لالغاء المزايدة بالاستناد الى المادة ٨٧ من قانون الاراضى فيمكن اقامتها بمدة عشره سنوات ايضاً

اما ادعاء التصرف بالاراضي الاميرية بوجه حق القرار فغير جائز اقامته من طرف الحكومة اذ ان الاحكام القانونية المتعلقة بحق القرار تنحصر بالتصرفات الشخصية وبذلك قرار من شورى الدوله مؤرخ في ٣٠ مارت ٣٠٧ نومرو ١٥٠

(د) ويوجد مدة اخرى وهي ٣ سنوات كانت تجري بحق الحكومة لصالح صاحب الارض الذي يزرع ارضه اشجاراً وكروماً دون ان يستحصل الاذن من الحكومة (مادة ٢٥ قانون اراضي) فلا يمكن للحكومة قلع الاشجار والكروم بعد المدة المذكورة الا انه بالنظر لالغاء الاذن بعد صدور قانون التصرف لم يعد لهذه المدة اعتبار

اما الدعاوي المقامة بطلب حق الرجحان فيلزم تقديمها بمدة خمسة سنوات من طرف الشريك والخليط (مادة ٤١ ق ١٠)

وبظرف ١٠ سنوات من طرف صاحب الاشجار اوالابنية الملك (مادة ٤٤ ق ١٠)

وبظرف سنة من طرف ابناء القرية التي تباع فيها الارض

الاميرية لشخص من خارجها

وتبتدئ هذه المدات من تاريخ الفراغ ولا تعتبر في المدات المعينة لحق الرجحان الاعذار العادية المعينة بالمجلة كالصغر والجنون والبعد

حق انتقال الغائب

وهو الذي لا يعرف محله فتقسم التركة دون التفات لحقوقه عَلَى ان يبقى له حق الرجوع والادعا بحصته بمدة ثلاثة سنوات من تاريخ وفاة المورث (مادة ٧٥ ق ١٠)

حقوق الطابو

صاحب الاشجار او الابنية الكائنة عَلَى الارض او ورثته يجب ان يطلب حقه بمدة عشرة سنوات

٢ — الشريك والخليط عليه ان يطالب الارض بمدة خمسة سنوات

٣ — اصحاب الاحتياج من اهل القرية عليهم طلب الارض بمدة سنة وتبتدئ المدة من تاريخ الفراغ ولا يلتفت للاعذار العادية كالصغر والجنون والبعد (مادة ٦١)

وقد تعين مدة عشرة سنوات لصاحب الاشجار او الابنية

المملوكة كما مرَّ دون ان يكون وريثاً او صاحب حق الطابو مادة ٦٦

مرور الزمن في الوقف

كل دعوى تتعلق برقبة الوقف يجب تقديمها بظرف ٣٦ سنة (مادة ١٦٦١ مجلة) فاذا ادعى المتولي داراً للوقف بعد هذه المدة فلا تسمع دعواه

اما اذا كانت الدعوى تتعلق بحق التصرف فقط فالمدة في الاوقاف الصحيحة خمسة عشر سنة اذا كانت غير عائدة الى اصل الوقف او للعامة كدعوى المرتزقة من الوقف مثل الامام والمؤذن ودعوى المستحق بالغلة والمتولي بالولاية

ولا عبرة لمرور الزمن في الدعاوي المتعلقة بالمحلات العائد نفعها للعامة كالطريق العام والمرعى فتسمع الدعوى المتعلقه بالاراضي المتروكة نظير محلات الاحراش المملوكة والطرق العامة والاسواق الموسمية والبيادر والمراعي والمشاقي والمسارح (مادة ٤٩ ق ١٠ و ١٦٧٥ مجلة) مهما مرَّ عليها من الزمان

انقطاع مرور الزمن

الاعذار التي تقطع مرور الزمن في الاراضي المملوكة هي جاريه

ايضاً بعينها في الاراضي الاميريه والموقوفه (مادة ٢٠ ق ١٠) وعليه نوردها بالاختصار وهي

١ — الصغر سواء كان للصغير وصي ام لا ويعتبر في حكم الصغير المعتوه والمجنون

٢ — البعد وذلك مسافة ثلاثة ايام اي ١٨ ساعة بالسير المعتدل

٣ — المخاصمة امام الحاكم

٤ — كون المدعى عليه من المتغلبة

وتعتبر هذه اعذاراً بالدعاوي الملكية او بالاراضي الاميرية (مادة ٢٠ قانون اراضي)

ومن المقرر ان هذا التعداد ليس حصرياً فكل سبب يمنع المدعي عن اقامة دعواه يجعل مرور الزمن غير سارٍ عليه

الا ان مرور الزمن المعين لحق الطابو وحق الرجحان لا ينقطع بالاعذار المذكورة

والبعد يقطع مرور الزمن سواءً كان يوجد سكك حديدية او وسائط نقلية بين المحلين تقرّب المسافة ام لا

على انه يشترط ان لا يجتمع المدعي والمدعى عليه بحيث يمكن اقامة الدعوى

وينقطع مرور الزمن باقامة الدعوى وحصول المخاصمة لدى الحاكم وذلك بشرط ان يحصل مرافعة فان تقدم استدعا الدعوى وترك بحيث اسقط موقتاً وفقاً للمادة ١١٨ من قانون اصول المحاكمة ومرَّ عَلَى هذا الاسقاط ١٥ سنة فلا يعتبر الاستدعاء مانعاً لمرور الزمن اما اذا حصل بعد ذلك مرافعة فلا يبتدئ مرور الزمن الا من تاريخ آخر جلسة وبذلك قرار من محكمة التمييز مورَّخ في ١٨ شباط سنة ٣١٣

صورة الخط الهمايوني

فليعمل بموجبه

قانون الاراضي

المقدمة

المادة ١ — تقسم الاراضي الكائنة في بلاد الدولة العلية الى خمسة اقسام

القسم الاول — الاراضي المملوكة يعني المحلات الحاصل التصرف بها على وجه الملكية

القسم الثاني — الاراضي الاميرية

« الثالث — الاراضي الموقوفة

« الرابع — الاراضي المتروكة

« الخامس — الاراضي الموات

المادة ٢ — الاراضي المملوكة اربعة انواع

الاول · العرصات الواقعة داخل القرى والقصبات وما في دائرها من الاراضي لغاية نصف دونم مما يعتبر تتمة للسكن

النوع الثاني · الاراضي التي افرزت من الاراضي الاميرية وملكت تمليكاً صحيحاً بناء على المسوّغ الشرعي على ان يحصل التصرف بها بانواع اوجه الملكية

النوع الثالث · الاراضي العشرية

النوع الرابع · الاراضي الخراجية

فالعشرية هي مثلاً الاراضي التى وزعت وملكت حين الفتح للفاتحين والخراجية هي الاراضي التي تقرر بقاؤها في يد اهاليها الاصليين الغير المسلمين

خراج الاراضي قسمان الاول خراج المقاسمة وهو الشيء الذي تعين على ان يوخذ من حاصلات الاراضي وقدره من العشر الى النصف بحسب تحمل الارض

الثاني الخراج الموظف وهو مقدار معين من الدراهم توظف وتعين بوجه مقطوع على الاراضي · رقبة الاراضي المملوكة كافة يعني ذاتها وملكيتها تعود الى الشخص الذي هو صاحبها ومالكها وتتوارث كالاموال وباقي الاشياء وتجري عليها الاحكام نظير الوقف والرهن والهبة والشفعة

اذا كانت الاراضي عشرية او خراجية وتوفي صاحبها من غير وارث وعادت الى جانب بيت المال تكتسب حكم الاراضي الاميرية وبما ان الاحكام والمعاملات التي تجري على انواع الاراضي المملوكة الاربعة مبينة في الكتب الفقهية فلا يبحث في قانون الاراضي هذا عن احكامها

ملخص الارادة السنية الصادره في ١٨ رجب سنه ١٢٧٨

لما كانت اراضي ولاية الشام في الاصل من الاراضي الخراجية التي انقرض معظم اصحابها على مرور الزمن دخلت قانونًا في عداد الاراضي الاميرية ومع انه كان من الواجب اجراء احكام قانون الاراضي ونظام الطابو بحقها الان ايالة الشام لم تباشر بتطبيق النظامات المذكورة مما سبب اختلافًا وتنوعًا في طرق زراعتها افضى الى تأخير في عمرانها و نجاحها الزراعي

وحيث ان لكل قرية اراضٍ تزيد كثيراً عما بامكان اهلها زراعته اصبح

من اللازم اعطـاء وتفويض مقـداراً كافياً لاهاليهـا من الاراضي التـابعة لها ووضع الزائد بالمزاد العلني واحالته للطالبين المحليين او المجاورين وذلك مما يودي الى تقدم الزراعة ونجاح البلاد وغنى الخزينة ثم بعد اتمام ذلك يقتضي اجراء نفس المعاملة بولاية صيدا

المادة ٣ رقبة الاراضي الاميرية هي ما كان عائداً الى بيت المال من المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب وامثال ذلك من الاراضي التي كان يحصل التصرف بها مقدماً عند وقوع الفراغ والمحلولات باذن وتفويض اصحاب التيمار والزعامة الذين كانوا يعتبرون اصحاب الاراضي وبعض الاحيان بالاذن والتفويض من الملتزمين والمحصلين • وقد حصل الغاء ذلك اخيراً فاصبح يجري بها التصرف على هذا الحال باذن وتفويض الذات المامورة بهذا الخصوص من طرف الدولة العلية ويعطي ليد الذين يتصرفون بها سندات طابو متوجة بالطغراي

والطابو هو المعجلة التي تعطى في مقابلة حق التصرف فيأخذها المامور ويستوفيها الي جانب الميري

المادة ٤ الاراضي الموقوفة قسمان القسم الاول الاراضي التي كانت من الاراضي المملوكة صحيحاً واوقفت وفقاً للشرع الشريف ومثل هذه الاراضي الموقوفة تكون رقبتها وجميع حقوق التصرف بها عائدة الى جانب الوقف وحيث لا تجري عليها المعاملات القانونية بل يلزم ان تعامل بموجب شرط الواقف مهما كان فلا يتناول هذا القانون البحث عن هذا القسم من الاراضي الموقوفة

القسم الثاني هو الاراضي المفرزة من الاراضي الاميرية التي اوقفهـا حضرات السلاطين العظام بالذات او اوقفها آخرون بالاذن السلطاني

وبما ان وقفية مثل هذه الاراضي هي عبارة عن تخصيص منافع قطعة مفرزة من الاراضي الاميرية مثل اعشارها ورسومها الاميرية لجهة ما من طرف السلطنة السنية فمثل هذه الاراضي الموقوفة ليست من الاوقاف الصحيحة

واكثر الاراضي الموقوفة الكائنة في الممالك المحروسة هي من هذا القبيل وبما ان الاراضي الموقوفة التي هي من قبيل تخصيصات كهذه تكون رقبتها عائدة الى بيت المال مثل الاراضي الاميرية الصرفة ولكن كما ان رسم فراغ وانتقال الاراضي الاميرية الصرفة وبدل محلولاتها عائده الى جانب الميري يعود في مثل هذه الاراضي الموقوفة ايضاً الى وقفه . وبما ان احكام الاراضي الاميرية التي تبسط وتبين في ما ياتي تجري ايضاً في مثل هذه الاراضي الموقوفة فمتى ذكر في هذا القانون تعبير الاراضي « الاراضي الموقوفة» يكون المراد الاراضي الموقوفة التي هي من قبيل هكذا تخصيصات

على انه يوجد نوع آخر من هذه الاراضي الموقوفة وهو الذي تخصصت الى جهة ما حقوق التصرف به من اعشاره ورسومه في الحالة التي تعود بها إعشاره ورسومه الى جانب الميري مع كون رقبته عائدة الى بيت المال او تكون حقوق التصرف به او رقبته فقط عائدة الى بيت المال

ففي هذا النوع من الاراضي الموقوفة لا تجري الاحكام والمعاملات القانونية مثل الفراغ والانتقال وانما يصير تزريعه والتصرف به من طرف الوقف بالذات او بطريق الايجار وتصرف منافعه الحاصلة على المشروط له الوقف

المادة ٥ الاراضي المتروكة قسمان احدهما الاراضي المتروكة لاجل

عموم الناس ومن هذا القبيل الطريق العام والثاني الاراضي المتروكه المخصصة الى عموم اهالي القرية والقصبة والقرى والقصبات المتعددة ومن هذا القبيل المراعي المخصصة لاهالي القرى والقصبات

المادة ٦ الاراضي الموات اذا كانت ليست في تصرف احد من الاشخاص ولا متروكة ومخصصة للاهالي هي المحلات البعيدة عن القرى والقصبات بدرجه لا تسمع بها من اقاصي العمران صيحة الشخص الجهير الصوت يعني الخالية التي تبعد عن اقصى العمران مسافة ميل ونصف تخميناً يعني مقدار نصف ساعة

(للمؤلف) قابل مادة ١٢٧٠ مجلة ونصها — الاراضي الموات هي الاراضي التي ليست ملكاً لاحد ولا هي مرعى ولا محتطباً لقصبة او قرية وهي بعيدة عن اقصى العمران يعني ان جهير الصوت لو صاح من اقصي الدور التي في طرف تلك القصبة او القرية لا يسمع منها صوته

انظر ايضاً المادة ١٠٣ ق ١٠

المادة ٧ قسم قانون الاراضي هذا الى ثلاثة ابواب الباب الاول في بيان الاراضي الاميرية الباب الثاني في بيان الاراضي المتروكة والموات مع البحث ايضاً عن الجبال المباحة الباب الثالث في بيان المتفرقات

الباب الاول

في بيان الاراضي الاميرية ويشتمل عَلَى اربعة فصول

الفصل الاول في بيان التصرف والثاني

في الفراغ والثالث في الانتقال

والرابع في المحلولات .

الفصل الاول

في بيان صورة التصرف بالاراضي الاميرية

المادة ٨ لا يمكن ان تحال وتتفوض كامل اراضي القرية او القصبة الى هيئة مجموع اهاليها قياً واحداً ولا الى شخص واحد او اثنين او ثلاثة ينتخبون منهم بل تحال الاراضي لكل شخص من الاهالي على حدته وتعطى سندات الطابو لايديهم ببيان كيفية تصرفهم

المادة ٩ الاراضي الاميرية القابلة للزراعة والحراثة يزرع فيها كل شيء يعني حنطة وشعيراً وارزاً ونيلة وغير ذلك من الحبوب وتتزرّع كذلك اجارة او اعارة ولا تتعطل ما لم يتحقق وجود احد الاعذار الصحيحة التي سيصير بيانها في فصل المحلولات

المادة ١٠ المراعي التي كان يحصد حشيشها قديماً و يؤخذ عشر محصوله

تكون مثل الاراضي الزراعية و يتصرف بها بالطابو و ينتفع متصرفها فقط من العشب الحاصل منها و يقدر ان يمنع غيره من الانتفاع به ومثل هذه المراعي يمكن فلاحتها و زراعتها باذن المامور

المادة ١١ العشب الناتج في المزارع المعبر عنه بالكلاء المتروك لاجل استراحة الارض بحسب درجة قابليتها ينتفع منه صاحب المزرعة فقط فيمكنه ان يمنع الآخرين من الدخول الى تلك المزرعة ومن ادخال حيواناتهم و رعيها

المادة ١٢ لا يقدر احد ان يستعمل تراب الارض التي في تصرفه ليصنع منه اشياء كالقرميد واللبن ما لم يستأذن المامور اولاً فاذا فعل تؤخذ منه لجانب الميري قيمة ذلك التراب في محله سواء كانت الاراضي من الاراضي الاميرية او الموقوفة

مادة ٤ من نظام المحاجر المؤرخ في ٦ حزيران سنة ٣١٧

على من اراد فتح وتشغيل مقلع حجارة لاجل التجارة في الاراضي الكائنة تحت تصرفه او التي ارضى صاحبها ان يعلن الحكومة بموجب استدعا

المادة ١٣ للمرء ان يمنع الاخرين من المرور بغير حق في الاراضي الكائنة بتصرفه بالطابو وانما ليس له ان يمنع من كان له حق المرور قديمًا في تلك الاراضي

المادة ١٤ لا يقدر احد ان يحدث خرقًا فضولاً في اراض كائنة بتصرف غيره ولا ان يعمل بها بيدراً ما لم يكن ذلك باذن المتصرف ومعرفته ولا يقدر ايضًا ان يتصرف بها بصورة ما تصرفًا فضوليًا ـ

المادة ١٥ الاراضي الحاصل التصرف بها بالاشتراك هي قابلة القسمة يعني انه يمكن الانتفاع لكل من المشتركين بحصته المفرزة له فاذا كان المشتركون او البعض منهم يطلب القسمة تفرز لكل منهم وتعين بمعرفة المامور بحضورهم او حضور وكلائهم الشرعيين بالقرعة الشرعية او باقي الصور العادلة بحيث يصير اعتبارها اعلى واوسط وادنى بحسب الموقع واذا لم تكن قابلة للقسمة يبقى التصرف بها مشتركاً كما كانت ولا تجري عليها المهاياة يعني التصرف بالمناوبة (انظر قانون تقسيم الاموال الغير منقولة)

المادة ١٦ بعد ان تقسم الاراضي على الوجه المبين في المادة السابقة ويعين كل واحد من المشتركين حدوده ويضبط حصته على حدتها ويتصرف بها لا يعود بامكان احد منهم ان يبطل القسمة السابقة ويعيد التقسيم ثانية

المادة ١٧ لا يمكن قسمة الاراضي الا باذن المامور ومعرفته وحضور المتصرفين او وكلائهم الشرعيين واذا جرت القسمة بدون ذلك فلا تعتبر

المادة ١٨ اذا كان المشتركون في الارض كافة او بعضاً صغيراً او صغيرة فتقسم اراضيهم القابلة للقسمة بمعرفة اوصيائهم على الوجه المبين في المادة الخامسة عشر وكذلك اراضي المجنون والمجنونة والمعتوه والمعتوهة تقسم ايضاً بمعرفه اوصيائهم

المادة ١٩ الشخص المتصرف بالطابو استقلالاً في محلات نظير احراش او برنالق (سيكون) يمكنه ان يفتحها ويتخذها مزرعة لاجل الزراعة انما لا يقدر احد المتصرفين بالاشتراك ان يفتح تلك المحلات او جانباً منها دون اذن باقي الشركاء والا فلهم الحق باعتبار المحلات المفتوحة مشتركة بينهم ايضاً

المادة ٢٠ ما لم يتحقق شرعاً احد الاعذار الشرعية المعتبرة مثل الصغر

والجنون والتغلب والوجود في ديار بعيدة مدة السفر لا تسمع الدعاوي المتعلقة بالاراضي المطوّبة الحاصل التصرف بها منذ عشرة سنوات بدون نزاع واعتباراً من تاريخ زوال واندفاع تلك الاعذار لغاية عشرة سنوات تسمع الدعاوي المتعلقة بالاراضي اما اذا مرت المدة المذكورة فلا تسمع .

انما اذا كان المدعي عليه يقر ويعترف بانهُ ضبط فضولاً الاراضي الموجودة بيده وزرعها عند ذلك لا يعتبر مرور الزمان ولا تصرفه بل توخذ منهُ تلك الاراضي وتعطى الى صاحبها

(ذيل) لا تسمع دعاوي التصرف التي تقام على المهاجرين من غيرهم بعد مرور سنتين بلا عذر بحق الاراضي الخالية والمحلولة التي صار تفويضها لهم من طرف الدولة والجارية بزراعتهم والتي اقاموا عليها ابنية

في ١١ جمادي الاول سنة ٣٠٥ و ١٢ كانون ثاني سنة ٣٠٢

قرار جمعية المجلة

بناءً على استفسار البعض عما اذا كانت مدة الخمسة عشر سنة المعينة بمجلة الاحكام العدلية بحق مرور الزمن تشمل السنين الشمسية ام القمريه فلدى المطالعة في جمعية مجلة الاحكام العدلية تقرر انه حيث لم يرد قيد لا للشهر ولا للسنة بكونها قمرية او رومية بل وارد ذكرها على الاطلاق فيقتضي وفقاً للعرف الشرعي ان يصرف ذلك الى القمرية وحيث ان مدّة الخمسة عشر سنة المعينة بالمجلة بحق مرور الزمن ماخوذة من الكتب الشرعية والفقهية وبما ان المدة المذكورة بهذه الكتب واردة على اطلاقها فبحسب العرف الشرعي ايضاً فهي محصورة ومخصصة بالقمرية

انما في تاجيل الدين والاجارة وما اشبهها من المعاملات المحدودة والمقيدة بزمن اذا صرح فيها المتعاقدان باية منهما (اي القمرية ام الشمسية) فيعتبر الوجه المبين بالمقاوله وبالنظر لاهمية المسالة لزم اشعار الكيفية تعميماً

١٥ ذي الحجة ٩٧ وتشرين اول سنة ٩٦

مضبطة جمعية المجلة

وان يكن ذكر في قانون الاراضي الهمايوني والمجلة ان مرور الزمان بحق الاراضي الاميرية عشرة سنوات فمن حيث ان ذلك مختص بالتصرف بالاراضي الاميرية وحيث بقي مسكوتاً عن مدة الدعاوي التي يقيمها مامورو الاراضي المتعلقة برقبة الاراضي

فكما انهُ بالدعوى التي تتكون بين الوقف وبيت المال بخصوص رقبة الارض تسمع دعوى الوقف لغاية ستة وثلاثين سنة فكذلك الدعاوي التي يقدمها مامورو الاراضي المتعلقة برقبة الارض تكون مسموعة بمدة ستة وثلاثين سنة

تصدق هذا القرار بارادة سنية رقم ٢٢ محرم سنة ١٣٣٠ و ٢٢ تشرين ثاني سنة ١٢٩٨

خلاصة مضبطة شورى الدولة رقم ٢٩ ذي الحجة سنة ٣١١ نمرة ٢٩٩

بناءً على سوءال البعض عما يقتضي عمله فيما اذا افرغ احد لآخر اراضٍ دون اذن المامور وزرعها المفروغ له مدة عشرة سنوات دون نزاع ثم اقام ورثة المفرغ بالاستناد الى المادة القانونية الدعوى بالاراضي المفرغة تبين من المواد ٢٠ و ٣٦ و ٧٨ من قانون الاراضي انهُ بالنظر للتصرف مدة عشرة سنوات دون نزاع وبالنظر لعدم وجود الاعذار الشرعية القاطعة مرور

الزمن ولعدم اقرار المفرغ له انهُ ضبط الاراضي المذكورة فضولاً فلا يجوز سماع الدعوى في هذه الحالة

المادة ٢١ الاراضي التي تكون قد ضبطت وزرعت فضولاً وتغلباً واخذت منها حقوق ارضها سنة فسنة غب استردادها وضبطها بمعرفة المأمور بعد المحاكمة لا تبقى صلاحية الى المامور ولا الى الشخص الذي يستردها ان ياخذ من الذي يكون ضبط تلك الاراضي وزرعها فضولاً وتغلباً بدل نقص الارض او اجر المثل ويحكم على هذا الوجه ايضاً في اراضي الصغير والصغيرة والمجنون والمجنونة والمعتوه والمعتوهة

المادة ٢٢ عندما تسترد الاراضي المضبوطة والمزروعة فضولاً او تغلباً يمكن للشخص الذي استردها وضبطها على الوجه المشروح بمعرفة المامور ان يقلع الزرع او الخضر السائرة التي زرعها الفضولي او المتغلب انما لا يحق له ضبطها

(ذيل للمادة ٢٢) اذا لم تنبت البذور بعد فالشخص الذي يسترد الاراضي يعطي الزارع مثل البذور المزروعة و يتملكها

في ٢٢ جمادي اولى سنة ١٣٠٢ و٧ نيسان سنة ٣٠٠

المادة ٢٣ عندما ياجر احد او يعير اخر الاراضي المتصرف بها لا يثبت حق القرار لذلك المستأجر والمستعير بسبب زرعه وتصرفه بتلك الاراضي مدة مديدة حال كونه معترفاً بانهُ مستاجراً او مستعيراً ولا يعتبر مرور الزمان في تلك الحالة بل يصبح لمتصرف الاراضي في جميع الازمنة ان ياخذ و يضبط اراضيه من يد المستعير والمستاجر

المادة ٢٤ المحلات المتخذة منذ القديم مراع ومشات مستقلة لاهالي قرية واحدة او ثلاث او خمس قرى عدا عن مشاتيها ومراعيها المخصوصة وكان التصرف بها حاصلاً بالطابو استقلالاً او اشتراكاً لا تختلف عن الاراضي المزروعة بل تجري في حقها المعاملة القانونية المذكورة والتي ستذكر فيما بعد بتمامها ويوخذ ايضاً من اصحاب هذين النوعين من المراعي والمشاتي رسوم المشتى والمرعى بحسب تحملها

المادة ٢٥ ليس لاحد ان يغرس الاراضي الكائنة تحت تصرفه عرائش وانواع الاشجار المثمرة متخذاً اياها كروماً وجنائن دون اذن المامور وان وجد من يفعل ذلك بلا اذن فللحكومة الصلاحية بظرف ثلاثة سنوات ان تقلع تلك الاشجار اما اذا تجاوزت الثلاثة سنوات واصبحت بدرجة يمكن الانتفاع بها فيلزم حينئذ تركها على حالها

غير ان الاشجار المثمرة المغروسة دون اذن التي تجاوزت الثلاث سنين او التي غرست باذن المامور لا تكون تابعة للارض بل تعدُّ ملكاً لصاحبها على ان يؤخذ عشر حاصلاتها للميري سنة فسنة انما لا يمكن فرض رسم مقاطعة على ارض الكروم والجنائن المذكورة التي يستوفى عشر حاصلاتها

المادة ٢٦ اذا طعم شخص اشجاراً نابتة طبيعة في الاراضي الكائنة بتصرفه استقلالاً او بالاشتراك مع غيره وربّاها فيكون قد تملك تلك الاشجار ولا يجوز لشريكه ولا للمامور المداخلة بشأن مثل هذه الاشجار الا انه يوخذ العشر الشرعي من حاصلاتها السنوية فقط

المادة ٢٧ ليس لاجنبي صلاحية ان يطعم اشجاراً نابتة بطبيعتها في

اراضٍ كائنة بتصرف شخص آخر و يمتلكها بالتربية ما لم يكن ذلك باذن من متصرف الارض واذا اراد ان يطعمها و يربيها فيقدر المتصرف بالارض ان يمنعه وان كان قد طعمها فللمتصرف الصلاحية بمعرفة المامور بقطع تلك الاشجار عن محل تطعيمها

المادة ٢٨ الاشجار المثمرة والغير المثمرة النابتة طبيعة في الاراضي الاميرية على الاطلاق مثل البلوط والجوز والكستانة والكراكي والسنديان هي تابعة للاراضي ومنافعها تعود الى المتصرف بتلك الاراضي وانما يوخذ العشر الشرعي فقط لجانب الميري عن حاصلات الاشجار المثمرة ومثل هذه الاشجار النابتة طبيعية لا يجوز لمتصرفها ولا لاجنبي ان يقطعها او يقلعها وان فعل احد ذلك فيوخذ منه لجانب الميري قيمة تلك الاشجار قائمة

تنبيه : تعدلت الفقرة الاخيرة من المادة ٢٨ بارادة سنية مؤرخة في ١٦ شوال سنة ١٢٨٦ فاصبحت قيمة الاشجار قائمة تعطى للمتصرف بالارض وليس للميري كما نصت الماده

المادة ٢٩ اذا غرس احد اشجاراً غير مثمرة باذن المامور في الاراضي الكائنة بتصرفه متخذاً اياها حرشاً فتكون ملكه وله الصلاحية وحده بقطعها او قلعها

واذا قطعها غيره فيؤخذ منه قيمة تلك الاشجار قائمة و يتخصص على محلات هذه الاحراش اجرة ارض تعادل العشر مع مراعاة المرغوبية المتفاوتة حسب الموقع

المادة ٣٠ الاحراش والمحاطب التي تكون اشجارها نابتة طبيعة وكان

التصرف باحتطابها جارياً ابًا عن جد او بالتفرغ من آخر عدا عن الجبال المباحة والاحراش والمحاطب المخصوصة الى اهالي القرى يجري التصرف بها بالطابو ولمتصرفها وحده ان يقطع اشجارها فاذا اراد اجنبي ان يقطع منها فيمكن المتصرف منعه بمعرفة المامور واذا كان قطع منها اشجاراً توخذ اثمانها قائمة لجانب الميري ويوخذ ايضاً للميري اجرة ارض عن محلاتها تعادل العشر وتجري المعاملة المتخذة في باقي الاراضي بحق مثل هذه المحاجر ايضاً

(بالنظر للتعديل الوارد ذيلاً على المادة ٢٨ اصبحت قيمة الاشجار توخذ للمتصرف وليس للميري)

المادة ٣١ لا يمكن انشاء واحداث ابنية جديدة في الاراضي الاميرية ما لم يؤخذ بذلك اذن المامور وان حصل ذلك (اي الانشاء بدون اذن) فيمكن هدمها من طرف الميري

المادة ٣٢ اذا اراد المتصرف بالاراضي الاميرية انشاء ابنية عليها بحسب الايجاب فيمكن انشاء ابنية بمعرفة المامور نظير ابنية الجفتلك والمطاحن والصير والمصائد والمخازن والاصطبلات والمتابن والزرائب ويقدَّر ويخصص على محلاتها اجرة ارض سنوية فقط تعادل العشر بحسب شرف واعتبار الارض وحسب موقعها واما تشكيل محلة او قرية بانشاء ابنية جديدة كي تتخذ سكناً في الاراضي القراح التي لم يكن بها اثر بناء فهو بكل حال يتوقف على ارادة سنية خاصة وليس اذن المامور وحده كافياً

المادة ٣٣ لايجوز للمتصرف بالاراضي الاميرية بالطابو ولا لاجنبي ان يدفن بها ميتاً وان حصل ذلك وكان الميت لم يبلَ يجري نقله لمحل آخر من

طرف المامور اما اذا كان قد بلي فيتمهذ ما فوقه

المادة ٣٤ الاراضي المفرزة من الاراضي الاميرية التي اتخذت محلاً للبيادر والجاري التصرف بها بالطابو استقلالاً او بالاشتراك تجري بحقها معاملة سائر الاراضي وكذلك محلات بيادر الملح المفرزة من الاراضي الاميرية هي من هذا القبيل و يؤخذ عنها مقاطعة زمين سنوية تعادل العشر

ملاحظة : ان احكام هذه المادة المتعلقة بالملح قد الغيت بحكم البندين الرابع والخامس من نظام الملح المؤرخ في ٩ رمضان سنة ١٢٧٨ والمادة ٨ من نظام الديون العمومية (انظر الدستور القديم جلد ٢ صحيفة ٦٨٣ وذيله الثاني صحيفة ١٣٢)

المادة ٣٥ اذا احدث شخص فضولاً في الاراضي الجارية في تصرف احد الاشخاص الصحيح او غرس بها كروماً واشجاراً فللمتصرف بالارض صلاحية بهدم وقلع تلك الابنية والكروم والاشجار بمعرفة المامور واذا احدث احد الشركاء او غرس اشجاراً فضولاً بغير اذن الآخر على مجموع الاراضي الجارية بتصرفهم بالاشتراك فتحصل هذه المعاملة ايضاً بحق حصة الشريك المذكور الا انه اذا كان بيد شخص ما سند معمولاً به بسبب من اسباب التصرف كالتفرغ من آخر او التفوض من طرف الميري ظناً بان الارض محلولة من الاب والام واحدث ابنية في الارض الكائنة بتصرفه او غرس فيها اشجاراً فظهر بعد ذلك شخص مستحقاً ذلك فلدى تحقق وتبين حق تصرفه في محل تلك الابنية والاشجار فان كانت قيمة الابنية والاشجار مقلوعة اكثر من قيمة ذلك المحل تعطي لذلك الشخص الذي يظهر استحقاقه قيمة

المحل المذكور الصحيحة ويبقى ذلك المحل بيد صاحب الابنية والاشجار

واما اذا كانت قيمة ذاك المحل اكثر من قيمة الابنية والاشجار فتعطى قيمة تلك الابنية والاشجار حالة كونها مستحقة للقلع الى صاحبها وتعطى الابنية والاشجار لمستحق المذكور وكذلك اذا كان احد الشركا يحدث ابنية او يغرس اشجاراً في بعض محلات الاراضي الجارية بالتصرف المشترك بدون اذن شريكه فتقسم تلك الاراضي على الوجه المبين في المادة الخامسة عشر واذا كان محل الابنية والاشجار يقع في حصة الشريك تجري هذه المعاملة ايضاً

الفصل الثاني

في بيان صورة فراغ الاراضي الاميرية

المادة ٣٦ للمتصرف بالاراضي الجاري بها التصرف بالطابو ان يتفرغ باذن المامور لمن اراد مجاناً او لقاء بدل معلوم ولا يعتبر فراغ الاراضي الاميرية بوجه العموم اذا لم يكن باذن المامور ويكون تصرف المفروغ له اي الآخذ بالاراضي التي اخذها على كل حال باذن المامور اما اذا مات المفرغ له بدون اخذ الاذن من المامور فيكون للشخص المتفرغ التصرف في اراضيه كما كان اولاً وكذلك اذا مات المتفرغ وكان له ورثة لهم حق الانتقال على الوجه الآتي فتنتقل اليهم والا فتكون مستحقة للطابو اما المفرغ له فياخذ البدل الذي اعطاه من تركة المتفرغ وكذلك مبادلة الاراضي فهي موقوفة بكل حال على اذن المامور وعند فراغ وتفويض متصرف الاراضي باذن مامورها يلزم قبول الفراغ والتفوض من طرف المفرغ له او شخص من طرفه

قانون تملك التبعة الاجنبية

توسيعاً للثروة والعمران في ممالك الدولة العلية ومنعاً لسوء الاستعمالات والمشكلات والشبهات التي تحصل من تصرف الاجانب بالاموال الغير منقولة ولاجل تكميل الامنية المالية والملكية بوضعها قيد حسن الضبط والنظام قد صدرت الاراده السنية بالمواد الآتية :

المادة ١ قد اذن لتبعة الدول الاجنبية ان يستفيدوا من حقوق التصرف

بالاملاك كتبعة الدولة العلية في داخل المدن وخارجها في كل طرف من اراضي الممالك السلطانية عدا الاراضي الحجازية وذلك دون شرط آخر عدا عما ذكر بالمواد الآتية واتباعهم النظامات والوظائف المفروضة على تبعة الدولة

اما من كان في الاصل من تبعة الدولة العلية ثم بدَّل تابعيته فهو مستثنى من هذه القاعدة ويجري في حقه احكام القانون المخصوص

المادة ٢ بمقتضى احكام المادة الاولى لا بد لتبعة الدول الاجنبية المتصرفين في الاملاك في داخل البلاد او خارجها من ايفائهم الشرائط التي كلفت بها تبعة الدولة العلية في جميع الخصوصات العائدة الى املاكهم على ان نتيجة هذا التكليف الشرعية هي :

اولاً انهم يتبعون كتبعة الدولة العليه القوانين ونظامات الضابطة والبلدية الجارية حالاً والتي ستجري استقبالاً في حق التصرف بالاملاك وانتقالها وفراغها واستغلالها

ثانيًا على من يتملك الاملاك منهم في اي اسم واية هيئة وصورة كانت ايفاء واداء التكاليف والرسومات التي كلفت بها او يحتمل ان تكلفها في الاستقبال اصحاب الاملاك من تبعة الدولة العلية في داخل البلاد وخارجها

ثالثًا في جميع الخصوصات المتعلقة بالاملاك وعند حدوث دعوى متعلقة بها سواء كان المدعي او المدعى عليه من التبعة الاجنبية او كانا كلاهما من الاجانب لا بد من مراجعتهم محاكم الدولة العلية دون انحراف الى غيرها وبها يصير فصل الامور المتعلقة باملاكهم على مقتضى الحقوق التي حازتها اصحاب الاملاك من تبعة الدولة العلية والشرائط التي كلفوا بها والاصول التي

اتبعوها ولا دخل لصفة تابعيتهم الاصلية المخصوصة بذاتهم على ان الاعفاآت العائدة الى اموالهم المنقولة والى انفسهم تبقى محفوظة كما تقتضيه المعاهدات

المادة ٣ اذا افلس اجنبي متصرف بالاملاك الغير منقوله فان كان ما بعهدته من الاملاك مما يجوز ان يخصص مقابلةلديونه نظاماً من حيث ماهيته فعلى ماموري التسوية ان يراجعوا في بيعها حكومة الدولة العلية ومحاكمها الرسمية وكذلك اذا ادعى اجنبي على اجنبي آخر ذا املاك فيما لا يتعلق بالاملاك وحكم القنصل للمدعي واقتضى الحكم بيع املاك الاجنبي المحكوم عليه وهي مما يصلح لايفاء الدين يرجع الامر الى محاكم الدولة العلية فيحقق فيها اولاً هل الاملاك التي يطلب الدائن بيعها هي من النوع الجائز بيعه نظاماً في مقابلة الدين ام لا ثم يجري الايجاب

المادة ٤ للاجنبي الصلاحية بالوصية والهبة من املاكه التي يجوز هبتها وانتقالها بالوصية والاملاك المتروكة التي لم يوص بها او لم يوجد مسوغ في قوانين الدولة العلية لان توهب ويوصى بها تجري في حقها النظامات الموضوعة للدوله العلية

المادة ٥ كل اجنبي توافق دولته على الاصول المنظمة من طرف الدولة العلية بحق الاستملاك يستفيد من احكام هذا القانون

آخر جمادي الاول سنة ١٢٨٤

المادة ٣٧ لما كان مجرد اذن المامور كافياً في فراغ الاراضي الاميرية فاذا مات الشخص المتفرغ بعد ان يفرغ عن اراضيه لاخر باذن المامور بدون ان ياخذ المفرغ له سند الطابو فلا ينظر لتلك الاراضي نظر المحلول لان الفراغ المذكور معتبر

المادة ٣٨ اذا تفرغ احد عن اراضيه مجانًا لآخر بدون تسمية بدل فلا تكون له صلاحية فيما بعد ان يطلب بدلاً في مقابلة تلك الاراضي وكذلك اذا مات فلا صلاحية لورثته ايضًا للدعوى واما اذا تفرغ لاخر باذن المامور على ان يعطيه بدلاً معلوم المقدار ثم بعد ذلك لم يُعط البدل المذكور من طرف المفرغ له الى المتفرغ فيكون للمفرغ او ورثته الذين ينالون حق الانتقال بعد وفاته صلاحية لاسترداد الاراضي المذكورة وضبطها من المفرغ له او من ورثته الذين نالوا حق الانتقال اذا كان قد توفي اما اذا كان البدل المرقوم اعطي له فلا تبقى حينئذ صلاحية للدعوى والاسترداد على الوجه المحرر

تعدلت الفقرة الاخيرة على الوجه الآتي بموجب ارادة سنية رقم ٧ رجب سنة ١٢٩٥

بعد اجراء الفراغ الحاصل ببدل باذن المامور اذا لم يُعطِ المفروغ له بدل الفراغ للمفرغ فلهذا او لورثته بعد وفاته صلاحية الادعا بالبدل على المفروغ له او اذا كان توفى فعلى واضع اليد على التركة الوافية من ورثته

المادة ٣٩ من بعد ان يتفرغ شخص لاخر فراغًا معتبراً قطعيًا عن اراضيه باذن المامور اما مجانًا او لقاء بدل معلوم لا يمكنهُ الرجوع عن فراغه

المادة ٤٠ اذا تفرغ شخص لاخر عن اراضيه باذن المامور ثم تفرغ بعد ذلك ايضًا لشخص اخر تكراراً بدون اذن المفرغ له لا يعتبر الفراغ الثاني

المادة ٤١ ليس للشخص المتصرف بارض مشتركة ان يتفرغ عن حصته مجانًا ولا ببدل بدون اذن خليطه وشريكه والاً فلذلك الشريك

صلاحية بان ياخذ تلك الحصة من الشخص الذي اخذها لمدة خمس سنوات بيدل المثل حين الطلب وحتى لو مرت تلك الخمس سنوات باعذار نظير الصغر والجنون والوجود في بلادٍ بعيدة مدة السفر لا تبقى مع ذلك صلاحية الدعوى غب مرور تلك المدة اما اذا كان حين الفراغ اسقط الشريك المرقوم حقه اما بالاذن واما بالاستنكاف عن الاخذ عند ما تكلف اليه لا يقدر اخيراً على الدعوى

ذيل مؤرخ في ١٩ شعبان سنة ١٢٩١ اذا توفي الشريك والخليط بظرف الخمسة سنوات المذكورة فلاصحاب الانتقال من ورثته ان ياخذوا تلك الارض بالصورة المارة الذكر من المفرغ له واذا توفي المفرغ له فللشريك والخليط اخذ الارض من ورثة المفرغ له الذين لهم حق الانتقال واذا توفي كلا الشريك و (الخليط) والمفرغ له فلورثة الشريك والخليط الحائزين حق الانتقال الحق والصلاحية بالصورة المبينة اعلاه ان ياخذوا الارض من ورثة المفرغ له الحائزين حق الانتقال

المادة ٤٢ اذا اراد واحد من ثلاثة شركاء او اكثر ان يتفرغ لآخر عن حصته فلا يترجح احد من الشركاء على غيره منهم فاذا طلب باقي الشركاء الاخرين تملك الحصة فلهم اخذها بينهم بالاشتراك

واذا تفرَّغ احد من الشركاء عن حصته تماماً الى احد شركائه فللشركاء الاخرين ان ياخذ كلٌ منهم ما يصيبه من تلك الحصة

والاحكام المبينة بالمادة السابقة تجري ايضاً بحقهم

المادة ٤٣ اذا تفرغ احد لغيره عن اراضي شخص او اراضي شريكه

باذن المامور فضولاً دون وكالة من طرف المتصرف بالاراضي ولم يجز المتصرف بتلك الاراضي الفراغ المذكور فيسترد اراضيه بمعرفة مامورها من الشخص الذي قبل الفراغ وضبطها فضولياً

المادة ٤٤ الاراضي التي يوجد فيها اشجار وابنية ملك الغير وكان التصرف بها وزراعتها حاصلاً تباعاً لتلك الاشجار والابنية فلا يمكن للمتصرف بها ان يتفرغ عنها لاخر لا مجاناً ولا ببدل طالما يطلب صاحب الاشجار والابنية اخذها بمثل الطابو فاذا تفرغ عنها لخلافهِ فيكون له صلاحية اطلبها والادعاء بها مدة عشرة سنوات وله ان ياخذها ببدل المثل حين الطلب ولا تعتبر في هذا الامر الاعذار نظير الصغر والجنون والوجود في ديار مدة سفرها بعيدة

المادة ٤٥ الاراضي التي داخل حدود احدى القرى وحاصل التصرف بها بالطابو اذا تفرغ متصرفها لاحد الاشخاص من اهالي قرية اخرى فاصحاب الضرورة المحتاجون للارض من اهالي القرية التي توجد بها تلك الاراضي يكون لهم صلاحية بطلبها والادعاء بها مدة سنة واحدة ببدل المثل

المادة ٣٦ الشفعة الجارية في الاملاك ليست بجارية في الاراضي الاميرية والموقوفة يعني اذا تفرغ شخص لآخر عن الاراضي التي هو متصرف بها في مقابلة بدل معلوم فلا صلاحية للجار الملاصق لها ان يدعي قائلاً انا اخذها بذلك البدل

المادة ٤٧ في الاراضي المفرغة والمبينة انها كذا دونمات او اذرع يعتبر الدونم والذراع اما في الاراضي المفرغة بتعيين واظهار الحدود فلا عبرة للدونم والذراع سواء ذكر ام لا بل تعتبر الحدود وحدها مثلاً تفرغ شخص عن

اراضيه لاخر مظهراً ومعيناً له حدودها وقائلاً انها خمسة وعشرين دونماً ثم ظهرت اخيراً تلك الاراضي بانها اثنان وثلاثون دونماً فلا يحق له المداخلة فيها مع المفرغ له بقوله افصل منها سبع دونمات لاستردها او اطلب منك عنها دراهم زيادة وكذلك اذا مات بعد فراغه فليس لاولاده او ابويه او جده المداخلة بها ايضاً وهكذا اذا ظهرت تلك الاراضي بانها ثمانية عشر دونماً فلا يقدر المفرغ له ان يسترد ايضاً ما يصيب السبع دونمات من بدل تلك الارض

المادة ٤٨ بما ان الاشجار الطبيعية النابتة في الارض هي تابعة لها فاذا تفرغ احد عن اراضيه لاخر تكون على كل حال داخله في ذلك الفراغ اما الاشجار المملوكة التي تكون في تلك الاراضي اذا لم تذكر حين الفراغ وتباع فلا صلاحية للمفرغ له ان يضبطها

المادة ٤٩ الاشجار المملوكة والكروم المغروسة والابنية المحدثة مؤخراً بمعرفة المامور في الاراضي الحاصل بها التصرف بالطابو اذا باعتها اصحابها لاخرين فيحصل التفرغ عن اراضيها ايضاً بمعرفة المامور للشخص الذي يكون اشترى الاشجار والكروم والابنية وكذلك الاحراش التي اراضيها ارض ميري واشجارها مملوكة تعامل على هذا الوجه ايضاً

المادة ٥٠ لا يعتبر فراغ الصغير والصغيرة والمجنون والمجنونة والمعتوه والمعتوهة الى الغير عن الاراضي التي هي في عهدتهم فاذا افرغوها وهم على هذه الصورة ثم توفوا قبل البلوغ والادراك فتنتقل الى ورثتهم اذا كان لهم ورثة نائلون حق الانتقال على الوجه الاتي والا فتكون تلك الاراضي مستحقة للطابو

المادة ٥١ لا يمكن للصغير والصغيرة والمجنون والمجنونة والمعتوه والمعتوهة ان يقبلوا فراغاً او يتفرضوا اراض وانما يمكن لاوليائهم واوصيائهم ان ياخذوا و يتفرغوا لهم بمقتضى ولايتهم ووصايتهم اراض شرطاً ان يكون ذلك موجباً خيرهم ومنفعتهم جلياً

المادة ٥٢ الاراضي التي تكون قد دخلت بعهدة الصغير او الصغيرة اما بطريق الانتقال عن ابائهم وامهاتهم او بصورة اخرى لا يمكن لاوليائهم واوصيائهم ان يتفرغوا عنها لاخر بناءً على سبب من الاسباب كالدين او ضرورة النفقة او لسبب آخر ولا يقدرون كذلك ان يدخلوها على عهدتهم ايضاً واذا افرغوها او ادخلوها بعهدتهم فللصغير والصغيرة بعد بلوغهما واقتدارهما على التصرف حق استردادها وضبطها بمعرفة المامور من واضع اليد عليها لحد عشر سنوات واذا توفيا قبل البلوغ وكان لها ورثة نائلون حق الانتقال فتنتقل الاراضي المرقومة اليهم والا فتكون مستحقة للطابو غير ان المزارع التي تكون بعهدة الصغير والصغيرة اذا لم تكن ادارتها بمعرفة الاولياء والاوصياء بصورة لا يترتب معها ضرر او خسارة عليهم ممكنة وكانت مشتملاتها ذات قيمة يخشى من تلفها وضياعها ويترتب وقوع خسائر مجحفة كلية بحق الصغير والصغيرة من جراء ذلك ولزم بيعها بناءً على المسوغ الشرعي وتحقق شرعاً ان ابقاء الاراضي الصرفة هو مضر فى حق الصغير والصغيرة بسبب تفريقها عن الابنية وسائر المشتملات تؤخذ حينئذ حجة الاذن من طرف الشرع الشريف وتباع الاراضي مع تلك المشتملات سوية بقيمة المثل الحقيقية وبعد ان تباع على المنوال المحرر لا تبقى صلاحية للصغير والصغيرة لاسترداد وضبط تلك الاراضي وباقي مشتملاتها بعد البلوغ

وكذلك ايضاً يكون الحكم على المنوال المحرر في اراضي المجنون والمجنونة والمعتوه والمعتوهة

المادة ٥٣ الجنائن والكروم المتخذة لغرس الاشجار والعرائش في الاراضي الاميرية والموقوفة او الابنية المحدثة فيها اذا كان المتصرف او المتصرفة بها صغيراً وصغيرة اومجنوناً اومجنونة او معتوهاً اومعتوهة يمكن لاوليائهم واوصيائهم ان يبيعوا مثل هذه الكروم والجنائن والابنية لآخرين بناء على المسوغات الشرعية ويمكنهم ايضاً ان يفرغوا عن اراضيها (محلاتها) تباعاً لتلك الاملاك

الفصل الثالث

في بيان صورة انتقال الاراضي الاميرية

المادة ٥٤ اذا مات احد المتصرفين او المتصرفات بالاراضي الاميرية والموقوفة فتنتقل الاراضي التي تكون بعهدته الى اولاده من الذكور والاناث بوجه المساواة مجاناً بلا بدل سواء كانوا في المحل الذي توجد به الاراضي او في ديار اخرى واذا كانت اولاده ذكوراً او أناثاً فقط فتنتقل اليهم كذلك مستقلاً بلا بدل واذا مات احد من متصرفي الاراضي وكانت زوجته حاملاً فتتوقف تلك الاراضي لحين ظهور الحمل

المادة ٥٥ الذين توفوا من متصرفي ومتصرفات الاراضي الاميرية والموقوفة عن غير ولد تنتقل اراضيهم الى ابائهم والا فلأمهاتهم على المنوال السابق

خلاصة الارادة السنية المنشورة في الجلد الرابع من الدستور صحيفة ٣٧٣

بناء على الاستفسار الواقع عما اذا كانت الزوجات تعطى حصة من الاراضي الكائنة بعهدة زوجهن المتوفي بعد التطليق وقبل انقضاء مدة العدة ودون وقوع النكاح فلدى حوالة الكيفية لشورى الدولة تقرر انه بوقوع وفاة مثل ذلك الزوج اذا كانت الزوجة بحسب النهج الشرعي تنال ميراثاً فانها تنال في الاراضي بموجب القانون حق الانتقال اما اذا كانت ليست وارثة شرعاً فيقتضي ان لا يعتبر لها حق انتقال

وعليه يلزم تفريق وتمييز المسالة شرعاً ويقتضي اجراء المعاملة توفيقاً لهذه القاعدة

المادة ٥٦ اذا كان بعض اولاد المتوفي او المتوفاة حاضراً وموجوداً والبعض غائباً غيبة منقطعة ومفقوداً فتعطى اراضي (من كان غائباً) الى الحاضرين والموجودين . اما اذا ظهر الغائب في ظرف ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ وفاة ابيه او امه او تحقق بانهُ موجود في قيد الحياة فياخذ حصته من تلك الاراضي والحكم في حق الاب والام على هذا الوجه ايضاً

ملاحظة : بناءً على التعديلات في احكام الانتقال اصبحت المادة ٥٦ تقرا كما ياتي :

اذا كان بعض نائلي حق الانتقال من ورثة المتوفي حاضراً وموجوداً والبعض الآخر غائباً غيبة منقطعة ومفقوداً فتعطي اراضيه لمن كان حاضراً وموجوداً

اما اذا ظهر الغائب بظرف ثلاث سنين اعتباراً من تاريخ وفاة المتوفي او المتوفاة او اذا تحققت حيوته فياخذ حصته من الاراضي

المادة ٥٧ الشخص الغائب غيبة منقطعة ثلاث سنوات لا يعلم بها ان كان حياً او مات تنتقل اراضيه الي اولاده فان لم يكن له اولاد فلابيه وان لم يكن له اب فلأُمهِ كما تبين ذلك في المادة السابقة اما اذا لم يكن له احد ممن ذكر فتستحق حينئذ الطابو يعني اذا كان يوجد اصحاب لحق الطابو على الوجه الآتي فتعطى لهم بمثل الطابو والا فتفوض بالمزاد لطالبيها

ملاحظة : تقرأ الفقرة الاولى من هذه المادة الشخص الذي يغيب غيبة ثلاث سنوات لا يعلم ان كان حياً ام ميتاً تنتقل اراضيه الى ورثتهِ

المادة ٥٨ من كان من العساكر الشاهانية موجوداً في ديار اخرى في الخدمة الفعلية سواءٌ كان معلوماً بانهُ حي او غائباً بغيبة منقطعة فتنتقل له اراضي ابيهِ وامهُ واولاده ولا يمكن تفويض تلك الاراضي لاحد غيره ما لم يتحقق موته شرعاً واذا بالفرض تفوضت لاحد ففي اي وقت ظهر ذلك الرجل يكون له صلاحية ان ياخذ تلك الاراضي التي تكون انتقلت له من اي شخص وجدها في يده وله ان يضبطها ويتصرف بها وانما صيانة لحقوق الاراضي ينبغي ان تسلَّم مثل هذه الاراضي العائدة للعساكر الشاهانية الى اقربائهم وامنائهم الذين يحفظون اموالهم واشيائهم وان لم يكن لهم امناء واقرباء فلشخص آخر كي يزرعها وتحصل حقوق الاراضي وتستوفى منهم

الفصل الرابع

في بيان محلولات الاراضي الاميرية

المادة ٥٩ من توفي من المتصرفين او المتصرفات بالاراضي عن غير والد واب وام تعطى اراضيه اولاً -- لاخ الميت لابوين او لاب بمثل الطابو يعني ببدل معين تقدره ارباب الوقوف خالو الغرض العارفون بمقدار الاراضي ودونماتها وحدودها وشرفها واعتبارها بحسب قوة انباتها وموقعها وتكون له صلاحية لطلبها وضبطها واستردادها لحد عشر سنوات . ثانياً — اذا لم يكن له اخ ذكر فلاخته لابوين او لاب سواء كانت ساكنة في القرية او القصبة التي توجد بها تلك الاراضي او متوطنة في محل آخر ويكون لها صلاحية لطلبها والادعاء بها لحد خمس سنين . ثالثاً — اذا لم يكن له اخت لابوين او لاب فتعطى كذلك بمثل الطابو لابن ابنه وبنت ابنه سوية ويكون لهما صلاحية لطلبها والادعاء بها لحد عشر سنين . رابعاً — ان لم يكن له ابن ابن او ابنة ابن فتعطى كذلك بمثل الطابو الى الزوج والزوجة ويكون لهما صلاحية الى طلبها والادعاء بها لحد عشر سنين . خامساً — ان لم يكن هناك زوج او زوجة فتعطى كذلك بمثل الطابو الى الاخ الذكر والاخت سوية ولهما صلاحية لطلبها والادعاء بها الى خمس سنين . سادساً اذا لم يكن هناك اخ او اخت لام فتعطى كذلك بمثل الطابو الى ابن بنته وبنت بنته سوية ولهما صلاحية لطلبها والادعاء بها لحد خمس سنين . سابعاً اذا لم يكن له ابن بنت او ابنة بنت وكان يوجد له في الاراضي

اشجار او ابنية ملك فتعطى كذلك بمثل الطابو الى الورثة الذين تنتقل اليهم تلك الاشجار والابنية بوجه المساواة ويكون لهم صلاحية لطلبها والادعاء بها لحد عشر سنوات وليس بعد ذلك اصحاب لحق الطابو من الاقرباء عدا عن المذكورين . ثامناً — عندما لا يوجد للمتوفي ورثة على المنوال المشروح تعطى كذلك بمثل الطابو الى الشركاء والخلطاء في تلك الاراضي ولهم صلاحية لطلبها والادعاء بها لحد خمس سنين . تاسعاً — اذا لم يكن له شريك وخليط فتعطي كذلك بمثل الطابو الى المضطرين والمحتاجين للاراضي من اهل القرية ولهم صلاحية لطلبها والادعا بها سنة واحدة واذا كان المضطرون من اهل القرية متعددين وطلبوا ان ياخذوا تلك الاراضي المستحقة للطابو على المنوال المحرر كلهم بالتساوي ولم يكن في تقسيم تلك الاراضي محذورات ولا اضرار فتقسم حينئذ وتتفوض قطعة قطعة لكل منهم لكن اذا لم تكن قابلة للتقسيم او كان في تقسيمها نوع من الاضرار فتعطى الى الاكثر اضطراراً واحتياجاً منهم الى الارض واذا بالفرض كانوا متساوين في الاحتياج وكان موجوداً فيما بينهم من خدم في العسكرية فعلاً بالذات واكمل مامورية ثم جاء الى وطنه فتعطى له والا تلقى قرعة فيما بينهم وتعطى من تصيب اسمه ومن بعد ان تعطى لاحد هؤلاء لا تبقى حينئذ صلاحية للطلب ولا الى الادعاء من طرف احد اخر بوجه من الوجوه

المادة ٦٠ اذا مات احد من متصرفي ومتصرفات الاراضي ولم يكن له ورثة تنال حق الانتقال يعني اولاد اب او ام فان لم يكن هناك اصحاب حق الطابو حسب المنوال المحرر او كان موجوداً واستنكفوا عن اخذ الاراضي التي لهم بها حق الطابو بمثل الطابو واسقطوا حقهم فتصبح تلك الاراضي محلولة

صرفًا وتتفوض بالمزايدة الى طالبيها وانما اذا كان صاحب حق الطابو صغيراً او صغيرة او مجنونًا او مجنونة فلا يعتبر اسقاطه حقه بالذات او بواسطة اوليائه واوصيائه

المادة ٦١ المدات المعينة لصلاحية اصحاب حق الطابو المذكورين اعلاه بالطلب والادعاء تعتبر من تاريخ وفاة متصرفي ومتصرفات الاراضي وفي ظرف تلك المدات يمكن لاصحاب حق الطابو ان يعطوا حين طلبهم مثل الطابو ويتفوضوا من جانب الميري تلك الاراضي سواء كانت اعطيت لاخرين او لم تعط بعد لاحد اما بعد مرور تلك المدات المعينة او اسقاط حق الطابو فلا تعتبر دعوى بحق طابو

ولا تعتبر الاعذار كالصغر والجنون والوجود في ديار بعيده مدة السفر في دعوى حق الطابو ولئن كانت مرت تلك المدات المعينه بالاعذار المذكورة فانهُ لا بد حين انقضائها من سقوط حق الطابو

المادة ٦٢ اذا كان احد من اصحاب حق الطابو المتساوين في الدرجة يستنكف عن اخذ حصتهِ من الاراضي المملوكة التي له بها حق طابو بمثل الطابو ويسقط حقهُ فيها فيمكن لغيره ان ياخذ بمثل الطابو تلك الاراضي بتمامها وكمالها

المادة ٦٣ اذا لم تحل لعهدة الصغير والصغيرة والمجنون او المجنونة او من كان في ديار اخرى بعيدة مدة السفر من اصحاب حق الطابو الاراضي المحلولة التي لهم بها حق طابو فلا ينبغي ان يتأخر ويتوقف طابو تلك الاراضي بل مع بقاء صلاحيتهم للطلب والادعاء بحسب درجاتهم تحال بمثل الطابو حسب

مرتبتهم او دونها من اصحاب حق الطابو فاذا اسقطوا هم ايضاً حقوقهم عنها حينئذ تعطي بالمزايدة الى طالبيها

المادة ٦٤ المقدمون في الدرجة من اصحاب حق الطابو باعتبارهم تسع مراتب اذا استنكفوا من ان يأخذوا بمثل الطابو الاراضي التي لهم بها حق طابو واسقطوا حقهم في ذلك فيتكلف اليها من كانوا بالدرجة الثانية واذا استنكفوا هم ايضاً فيحصل التكليف تباعاً لحد الذين هم في الدرجة الاخيرة واذا استنكفوا جميعهم من اخذها فتعطى حينئذ بالمزايدة الى طالبيها

ثم اذا مات احد اصحاب حق الطابو قبل ان يطوب الاراضي التي له بها حق طابو فلا ينتقل ما كان له من حق الطابو الى اولاده والى سائر ورثته

المادة ٦٥ اذا كان بين اصحاب الطابو صغير او صغيرة او مجنون او مجنونة أو معتوه او معتوهة فيمكن لاوليائهم واوصيائهم ان ياخذوا لهم بمثل الطابو الاراضي التي لهم بها حق طابو اذا كان ذلك مما يجلب الخير والمنفعة بحقهم

المادة ٦٦ اذا توفي المتصرف بالاراضي الحاصل التصرف بها وزرعها تباعاً لاشجار وابنية عليها ملك شخص اجنبي ولم يكن للمتصرف المذكور احد من اصحاب حق الطابو السابق تحريرهم فيترجح ذلك الشخص على غيره وعندما يطلب تلك الاراضي تحال له ببدل المثل واذا لم يتكلف لذلك واعطيت الارض لاخر فيكون له صلاحية ان يطلب تلك الاراضي ويدعي بها ببدل المثل لحد عشر سنين

المادة ٦٧ الاشخاص الذين هم من اصحاب حق الطابو ويتحقق بانهم اوفوا الخدمة الفعلية بالذات في سلك العساكر النظامية يحال اليهم مقدار خمس

دونمات مجاناً وبلا بدل من الاراضي التي يتوجه حق الطابو بها اليهم ثم تجري المعاملات القانونية في ما كان زائداً عن الخمس دونمات مثل باقي اصحاب الطابو

ذيل مادة ٦٧ — تاريخ الارادة السنيه ٢٥ محرم سنة ١٢٨٧

والذين من اصحاب حق الطابو النائلين امتياز خمسة دونمات من الاراضي مجاناً يشملون ضباط العساكر النظامية والضباط المتقاعدين والافراد النظاميين المخرجين تقاعداً وكذلك الذين دخلوا الرديف لتجاوزهم سن العسكرية سواء وجدوا فعلا بخدمة الرديف ام لا يحال لكل منهم على الاطلاق من الاراضي التي تتوجه اليهم بحق الطابو دونمين ونصف بلا بدل . اما الذين دخلوا سلك العسكرية بايفاء البدل فهم مستثنون من هذا الامتياز

المادة ٦٨ اذا كان احد متصرفي المزارع لا يزرع حقله ولا يزرع من طرفه عارية او اجارة وعطله ثلاث سنوات متوالية بدون ان يتحقق له عذر من الاعذار الصحيحة مثل ترك الاراضي سنة او سنتين بحسب درجة قابليتها او اكثر بحالات استثنائية حسب الموقع لاجل مجرد استراحتها او ان تكون فاضت عليها المياه مدة ثم بعد ذلك نضبت فتركها خالية لبينما تكسب القوة او انه كان اسيراً حربياً فتكون تلك المزرعة مستحقة للطابو سواء كان المتصرف موجوداً في المحل الكائنة به الاراضي او بعيداً مسافة السفر

فاذا طلب متصرفها السابق ان يتعوض بها مجدداً فتتفوض له مجدداً ببدل المثل وان لم يطلبها تجري حينئذ عليها المزايدة وتحال لطالبيها

خلاصة قرار محكمة التمييز المؤرخ في ٣٠ حزيران سنة ١٣٢٨

نظراً لكون المادة ٦٨ تصرح ان ترك الارض وتعطيلها مده زيادة عن

ثلاثه سنوات بلا عذر يستلزم صيرورتها مستحقة الطابو فالشخص الذي يفهم انهُ المتصرف السابق بالارض المتروكة والمعطلة بلا عذر اكثر من ثلاث سنوات اذا لم يتفوّض الارض المذكورة بمثل الطابو لا يمكنه اقامة الدعوى على شخص آخر لمنع مداخلته بالارض المذكورة

قرار شورى الدولة تاريخ صفر ١٣١٩

ان وجود الارض المعطلة عن الزراعة مفرغة وفاءً لا يمنع اعتبارها مستحقة للطابو . على انه يصير ايفاء الدائن مطلوبه اولاً كذلك الاراضي الاميرية حتى الصادر بها ارادة سنية لاجل انشاء محلة بها اذا لم تنشأ الابنية عليها ولم تزرع تكون هذه الاراضي مستحقة للطابو ايضاً

المادة ٦٩ اذا فاضت المياه مدة مديدة على الاراضي الكائنة بعهدة تصرف احد الاشخاص ثم نضبت بعد ذلك تكون اعني تلك الاراضي غير مستحقة للطابو لكن متصرفها السابق يضبطها ويتصرف بها كما كان اولاً واذا توفي متصرفها السابق فيضبطها اولاده او ابوه او امه واذا لم يكن موجوداً احد منهم تعطى لاصحاب حق الطابو بمثل الطابو ومن بعد ان تنضب المياه وتكتسب الارض صلاحية للزراعة اذا لم يتصرف بها هو ذاته او الذين نالوا حق الانتقال حسب المنوال السابق وعطلوها ثلاث سنين متوالية بلا عذر فتصبح مستحقة للطابو

المادة ٧٠ اذا ترك احد الاشخاص اراضيه وعطلها سنتين متواليتين بلا عذر ثم تفرغ عنها لاخر او مات وانتقلت تلك الاراضي لاولاده او لابيه ثم عطلها المفرغ له او الذين نالوا حق هذا الانتقال ايضاً سنة واحدة او سنتين

عقب تعطيل ذلك الشخص لا تكون مستحقة للطابو

المادة ٧١ الاراضي التي يثبت ويتحقق امر تعطيلها على المنوال المحرر ثلاث سنوات متوالية بغير عذر وفي نهاية الثلاث سنوات مات متصرفها بدون ان تعطى من طرف مامورها لاخر وكان الميت قد ترك اولاداً او اباً او اماً فلا تنتقل اليهم مجاناً بل يتكلفون لاخذها بمثل الطابو واذا استنكفوا عن ذلك وكان متصرف تلك الاراضي مات دون ورثة من اصحاب حق الانتقال فلا يبحث عن اصحاب حق الطابو بل تحال الى طالبيها بالمزاد

المادة ٧٢ اذا ترك عموم الاهالي او بعضهم باحدى القرى او القصبات وطنهم بسبب عذر صحيح فالاراضي التي كانت بتصرفهم لا تصبح مستحقة للطابو وانما اذا تركوا ديارهم بغير عذر او لم يعودوا الى وطنهم بظرف ثلاث سنين اعتباراً من تاريخ زوال ذلك العذر الحقيقي الذي اجبرهم على ترك وطنهم وعطلوا اراضيهم بلا سبب تصبح حينئذ مستحقة للطابو

المادة ٧٣ الاراضي التي بعهدة العساكر الشاهانية الكائنين بالفعل وبالذات في الخدمة العسكرية في ديار اخرى سواء كانت في يد مستاجر او مستعير او كانت متروكة على حالها او معطلة لا يمكن ان تستحق الطابو بوجه من الوجوه ما لم تحقق وفاتهم واذا كانت بالفرض اعطيت لاخر فعندما يتمون مدتهم وخدمتهم ويعودون الى بلادهم ياخذون اراضيهم ممن يجدونها بيده اياً كان

المادة ٧٣ الشخص الذي يكون في محل بعيد السفر ومعلوم انه حي عندما تنتقل اليه اراضٍ من ابويه او من اولاده ذكوراً كانوا او اناثاً ولم يات

بذاته الى تلك الاراضي التي انتقلت اليه ويتصرف بها او لم يوكل احداً من طرفه بتحرير او بصورة اخرى في امر زراعتها بل يتركها معطلة ثلاث سنوات متوالية بغير عذر تصير مستحقة للطابو

المادة ٧٥ اذا مات احد من متصرفي او متصرفات الاراضي وكانت ورثته الذين نالوا حق الانتقال غائبين غيبة منقطعة ولم يعلم ان كانوا احياء او ماتوا تصبح تلك الاراضي مستحقة للطابو انما اذا ظهروا لحد ثلاث سنين اعتباراً من تاريخ وفاة ذلك الشخص فتكون لهم صلاحية ان يضبطوا تلك الاراضي مجاناً لكن اذا ظهروا بعد مرور هذه الثلاث سنين فلا يجوز لهم طلبها ولا الادعاء بها

المادة ٧٦ الاراضي الكائنة بعهدة صغير او صغيرة او مجنون او مجنونة او معتوه أو معتوهة لا تستحق الطابو في اية حالة تعطلت بها واذا لم تزرعها او تزرعها اوليائهم واوصيائهم ثلاث سنوات متوالية بغير عذر بل عطلوها يلزم ان يتكلف اوليائهم واوصياؤهم من طرف مامور تلك الاراضي لزراعتها بالذات او تزريعها واذا امتنعوا واستنكفوا عن زراعتها توجر من طرف مامورها لمجرد وقايتها من التعطيل لمن يريد ان يستاجرها باجر المثل وتعطى الاجرة المعينة التي تؤخذ من المستاجر الى الاولياء والاوصياء لاجل الصغير والصغيرة والمجنون والمجنونة والمعتوه والمعتوهة كما ان الصغير والصغيرة والمجنون والمجنونة والمعتوه والمعتوهة الحق ان يستخلصوا اراضيهم بعد بلوغهم واستفاقتهم من يد المستاجر

المادة ٧٧ اذا تحقق بان شخصاً مقدماً في الدرجة من اصحاب حق الطابو قد كتم واخفى الاراضي المحلولة وضبطها فضولياً وتصرف بها مدة اقل من عشر سنين بدون ان يتفوض بها من جانب الميري يؤخذ منه مثل الطابو

في ذلك الوقت و يتفوض تلك الاراضي لعهدته فاذا لم يرغب في ذلك وكان يوجد صاحب حق طابو اخر ولم تكن قد مرت مدته المعينة بحسب درجته فتتفوض له وان لم يوجد خلافه او وجد واسقط حقه فتتفوض بالمزاد الى طالبيها واذا كان ذلك الشخص الذي تحقق بانهُ ضبطها و زرعها فضوليًا مدة اقل من عشر سنوات على المنوال المحرر هو من الاجانب تؤخذ تلك الاراضي من يده وتحال الى صاحب حق الطابو بمثل الطابو في ذلك الوقت وان لم يوجد صاحب حق الطابو او وجد واسقط حقه فتعطي بالمزايدة الى طالبها

المادة ٧٨ اذا كان انسان يزرع ارضًا اميرية او موقوفة و يتصرف بها عشر سنين بدون منازع يكون حق القرار ثابتًا له سواء وجد بيده سند معمول به او لم يوجد ولا ينظر الى تلك الاراضي بنظر المحلول بل يلزم ان يعطي ليده سند طابو جديد مجانًا وانما اذا اقر واعترف هو ذاته بانه ضبط تلك الاراضي بغير حق عند ما صارت محلولة فلا يعتبر حينئذ مرور الزمان بل يتكلف لاخذ تلك الاراضي بمثل الطابو واذا لم يقبل فتعطى بالمزاد الى طالبها

خلاصة مضبطة شورى الدولة رقم ٣٠ مارت سنة ٣٠٧ ونومرو ١٥٠

حيث ان الاحكام القانونية المتعلقة بحق القرار تنحصر بالتصرفات الشخصية فالدوائر الاميرية او غيرها من الاشخاص المعينة بالاضافة الى ادارة مالا يجوز لها ادعاء التصرف بالاراضي الاميرية بوجه حق القرار

خلاصة مضبطة شورى الدولة المؤرخة في ٣٠ كانون اول سنة ٣٢٢

نومرو ٣٠٠٦

ورد بالمذكرة المحالة للمجلس من نظارة العدلية ان مولود افندي من اهالي سعرد توفي عن خمسة اولاد فصار اتمام معاملة الانتقال بينهم بوجه الاشتراك واعطي لكل منهم سند طابو فادعى الاخ الاكبر انه واضع يده منذ عشرين سنة على كافة الاراضي ومتصرف بها حرثاً وزرعاً وضبطها جميعها بناءً على ذلك وحيث انه من الطبيعي وضع اليد على الاراضي المشتركة من هذا القبيل بين العائلة من طرف احد الشركا بصفة مستاجر او مستعير فبفرض ادعائه حق القرار باخر المدة فحيث لم يوجد صراحة بقانون الاراضي عن المعاملة التي يلزم اتخاذها اقتضى الاستيضاح ولدى التدقيق تقرر انه اذا ادعى احد بحق القرار فبالاستناد لمنطوق المادة ٨ من تعليمات الطابو الموضوعة موضع الاجراء بارادة سنية رقم ٧ شعبان سنة ١٢٧٦ تعديلاً للمادة ٧٨ من قانون الاراضي على المدعي ان يستند الى احد وجوه التصرف اما لجهة الانتقال او التفرغ من آخر او التفويض من المامورين فان لم يستند لاحد هذه الأوجه وادعى زراعته للارض على الاطلاق مدة مديدة فلا يعتبر حق قراره ثابتاً

خلاصة قرار محكمة التمييز الصادر في ٢٨ مايس ٣٢٩ نومرو ٨٠٧ المدرج بالجريدة العدلية صحيفة ٥٠٣١

« لا يعتبر حق القرار بين الورثة »

خلاصة قرار محكمة التمييز رقم ٢١ كانون اول سنة ٣٢٩

ان قيد اليوقلمة غير كافٍ لاثبات الملكية

خلاصة قرار محكمة التميز رقم ٩ ايلول سنة ٣٣٧

بعد سوال الشخص الذي يدعي التصرف بلا نزاع في الاراضي المتنازع فيها لاي سبب من الاسباب الثلاثة المعلومة المحررة بالبند الثامن من تعليمات الطابو المؤرخه في ٢ شعبان سنة ١٢٧٦ يستندعليه ان يصحح دعواه فان لم يصححها يعني اذا لم يسند تصرفه لاحد الاسباب المذكورة في البند المحرر فيلزم رد دعوى حق القرار التي يدعيها

البند الثامن المذكور :

من كان حق قراره ثابتاً بمقتضى المادة ٧٨ من قانون الاراضي يعني من كان مستنداً على احدى جهات التصرف من جهة الانتقال والتفرغ من آخر او التفوض من الذين هم ماذونون بتفويض واحالة الاراضي واكتسب الحق بتصرفه عشرة سنوات بدون منازع لكنهُ لم يوجد بيده سند يلزم ان يوخذ منه خمسة غروش في كل مئة غرش ويعطى له سنداً مجدداً وانما هذا ايضاً يكون اجرائه مشروطاً بظرف ستة اشهر على الوجه الذي سبق الاشعار به اعلاه اما اذا وجد اشخاص لم يأخذوا سندات في ظرف المدة المرقومة من غير سبب فيوخذ منهم بعد ذلك رسم الخرج مضاعفاً ٠

خلاصة قرار هيئة التمييز العمومية رقم ٢٣ تشرين اول سنة ١٣٣٠

ان الادعاء بحق القرار المستند الى فراغ غير معتبر قانوناً غير حري بالقبول

مجموعة مقررات تمييزية قسم الحقوق سنة ٣٣٠ صحيفة ٢٤٣

المادة ٧٩ لا يوخذ شيء برسم نقصان ارض او اجر مثل من الشخص الذي يكون ضبط اراض اميرية او موقوفة وزرعها فضولياً على الوجه المبين في المادتين السالفتين اذا كان قد اعطى حقوق الاراضي واوفاها تماماً

المادة ٨٠ اذا زرع احد الاشخاص حقله ثم مات بعد ذلك عن غير ورثة من اصحاب الانتقال وكان المامور احال ذلك الحقل الى صاحب حق الطابو او فوّض به طالباً اخر تكون المزروعات النابته في ذلك الحقل معدودة من متروكات المتوفي او المتوفاة وليس لمن ياخذ ذلك الحقل صلاحية ان يطلب رفع تلك المزروعات او ان ياخذ شيئاً من الورثة نظير اجرة ارض كما ان العشب الحاصل بالسقي والانبات هو في حكم المزروعات المرقومة ايضاً لكن العشب الطبيعي النابت بدون مداخلة عمل المتوفي لا ينتقل الى الورثة

المادة ٨١ اذا غرست اخيراً اشجار او كروم ملك في الاراضي الاميرية الحاصل بها التصرف بالطابو واتخذت بها بساتين وجنائن او احدث فيها ابنية ملكاً باذن مامورها ثم مات صاحبها وورث تلك الاشجار والكروم والابنيــة ورثة المتوفي كسائر الاملاك فيوخذ خرج مثل رسم الانتقال فقط عن البدل الذي يتقدر لمحلات الاشجار والكروم والابنية وتصحح قيودها في الدفتر خانه العامرة ويتحرر ذلك على حاشية السندات الموجودة بايديهم

الماده ٨٢ اذا خربت المطاحن والصير والزرائب وغير ذلك من الابنية المحدثة على الارض الاميرية الحاصل التصرف بها بالطابو ولم يبق اثر للبناء تصبح بعد ذلك محلات تلك الابنية مستحقة للطابو وتعطي اما لصاحب الابنية

اذا كان يطلبها واما لغيره اذا كان لا يطلبها هو انما مثل هذه الاراضي اذا كانت منتقلة قبل ذلك من الابوين او الاولاد او وجدت في عهدة تصرف صاحب الابنية بصورة اخرى وكانت اجرتها المقطوعة تعطى لجانب الميري فلا توخذ من يد صاحبها ولا يمنع عن التصرف بها

المادة ٨٣ اذا يبست او قلعت اشجار الكروم والجنائن المتخذة لغرس اشجار وكروم ملك في ارض الميري الحاصل التصرف بها بالطابو ولم يبق اثر اصلا لتلك الاشجار والكروم تصبح بعد ذلك محلاتها مستحقة للطابو فاذا طلبها اصحاب الاشجار والكروم تعطى لهم لكن اذا لم يطلبوها فتعطى لاخرين الا اذا كانت مثل هذه الاراضي موجودة قبلا في تصرف اصحاب الاشجار والكروم ومنتقلة اليهم مقدماً اما من الابوين والاولاد واما بصورة اخرى فلا توخذ حينئذ تلك الاراضي من ايادي متصرفيها ولا يمنعون من التصرف بها

المادة ٨٤ المسارح والمشاتي الحاصل بها التصرف بالطابو اذا لم يخرج اليها في مواسمها ثلاث سنوات متوالية بغير عذر ولم تعط رسوماتها تصبح مستحقة للطابو

المادة ٨٥ الاراضي المعشبة الحاصل التصرف بها بالطابو والتي يوخذ عنها عشر محصولها القديم اذا لم يحصد حشيشها ثلاث سنوات متوالية بغير عذر ولم يعط عشرها وتعطلت تصبح مستحقة للطابو

المادة ٨٦ اذا كان احد اصحاب حق الطابو يريد ان يتفوض ببدل المثل الاراضي التي له بها حق الطابو وطلب شخص اخر ان تتفوض له بالضم على مثل الطابو فلا يعتبر طلبه

المادة ٨٧ الاراضي الاميرية والموقوفة المحلولة من بعد ان يحصل

التفويض بها واحالتها الى شخص ما يبدل مثل مقرر اذا ظهر من يعطي ثمناً ازيد فلا يحصل تعرض لذلك الشخص بدعوى انه لا زال غير معطى له سند بها والاراضي التي يكون تفرض بها لا توخذ من يده اما اذا كان من بعد ان تتفوض الاراضي المحلولة الى احد الاشخاص يظهر ويتحقق بانه تفوض بها بنقصان فاحش عن مثل الطابو فيلزم حينئذ ان يستكمل من ذلك الشخص في ظرف عشر سنين اعتباراً من تاريخ التفويض مثل طابو تلك الاراضي حين تفويضها فان لم يعط الرصيد ترد له الدراهم التي اعطاها مقدماً وتحال تلك الاراضي الى طالبها واذا كان مر عليها عشر سنوات اعتباراً من تاريخ تفويضها فلا يحصل لذلك الشخص تعرض بها ولا توخذ من يده الاراضي التي يكون تفوض بها والحكم في مثل هذه الاراضي المحلولة من بعد ان تتفوض بمثل الطابو الى شخص من اصحاب حق الطابو يكون على هذا الوجه ايضاً

خلاصة قرار محكمة التمييز المورخ في ٢٤ مارس سنة ١٣٢٨

حيث ان دعوى الغبن الفاحش الحاصل بلا تغرير في تفويض الاراضي الاميرية لشخص ما رفقاً لمنطوق المادة ٧٨ صحيحة ومسموعة فمجرد احالة المحلول بصورة المزايدة لا يعتبر مانعاً الادعاء بالغبن الفاحش

الا ان المحكمة في اول الامر تنتخب اصحاب خبرة فيحققوا ضمن دائرة الاصول المعينة بالمادة ٥٩ من القانون المذكور عن مثل طابو الاراضي المدعي بها في زمن التفويض وبتقدير ثبوت الغبن الفاحش تكلف المدعى عليه المتفوض له كي يكمل النقصان فاذا امتنع يقتضي تفويض الاراضي المذكورة بالمزايدة لخلافه

مجموعه المقررات التمييزية قسم الحقوق سنة ١٣٢٨ صحيفة ٣٣

المادة ٨٨ الشخص الذي يكون مامور طابو في احد القضاوات لا يمكنه ان يتفوض مدة زمان مامور يته اراض محلولة مستحقة للطابو كما انه لا يمكنهُ ان يفوّض اولاده ولا اخوتهُ الذكور والاناث ولا اباه ولا امهُ ولا زوجتهُ ولا مملوكه وجاريتهُ ولا احد اتباعه وانما يمكنهُ ان يتصرف بالاراضي المنتقلة من ابيهِ وامهِ واولاده واذا كان من اصحاب حق الطابو فيمكنهُ ان يتفوّض بالاراضي حسب اصولها بمعرفة مامور طابو قضاء اخر

خلاصة مضبطة شورى الدولة المؤرخة في ٢٩ مايو سنة ١٣٢٢ نومرو ٧٨٣

يبقى مامورو الدفتر الخاقاني وكتبته كما في السابق ممنوعين من تفوّض الاراضي المستحقة الطابو والمحلولة قانونًا ويقتضي اجراء المعاملة التفويضية على الاصول بمعرفة وتحت مسؤولية مامور طابو قضاء آخر على انهُ يجوز لهم مشترى وتفرغ املاك واراضي الآخرين

المادة ٨٩ الابنية التي يكون محلها ارض اميرية وبناؤها وقفًا لجهة من الجهات اذا خربت ولم يبقَ اثر لبنائها ثم لم يعمرها المتولي ولم يعط اجارات الارض ايضًا الى جانب الميري تؤخذ من يده وتعطى الى طالبها اما اذا عمرها المتولي واعطى مقطوع الارض (اجارهٔ زمين) الى جانب الميري فلا يحصل تداخل بها وتبقى في يده والحكم في المحلات التي تكون اماكنها من الاراضي الموقوفة وبناؤها وقفًا الى جهة أُخرى يكون على هذا الوجه ايضًا

المادة ٩٠ البساتين والجنائن التي محلاتها ارض اميرية واشجارها وقف الى جهة من الجهات اذا خربت ولم يبق اثر من اشجارها وكرومها وعطل بعد ذلك متولي الوقف اراضيها ثلاث سنوات متوالية بغير عذر ولم يعط مقطوع الارض ولا غرس اشجاراً وكروماً واعادها الى هيئتها الاصلية تصبح اعني تلك الاراضي مستحقة للطابو والحكم في المحلات التي تكون اراضيها من الاراضي الموقوفة واشجارها وكرومها وقفاً الى جهة اخرى على هذا الوجه ايضاً

الباب الثاني

يشتمل عَلَى فصلين في بيان الاراضي المتروكة والاراضي الموات

الفصل الاول

في بيان الاراضي المتروكة

المادة ٩١ اشجار الاحراش المملوكة او الاحراش المعبر عنهـا فراعية (بالطهلق) المخصوصة منذ القديم باحتطاب وانتفاع احدى القرى والقصبات لا يقطعها الا اهالي تلك القرية او القصبة فقط ولا صلاحية لاهالي قرية وقصبات اخرى ان يقطعوا منها وكذلك ما كان من هذا القبيل مخصوصاً منذ القديم باحتطاب وانتفاع جملة قرى متعدده تقطع اشجاره اهالي تلك القرى ولا يقدر اهالي غيرها ان يقطعوا منها شيئاً وليس على مثل هذه الاحراش المملوكة او الفراعية رسم

ذيل : اذا تحقق ان اهالي قرية ما احتطبوا تجاوزاً حال كونه ليس لهم حق الاحتطاب من الاحراش الفراعية المخصصة لاهالي قرية اخرى فيصير تحصيل قيمة الاشجار المقطوعة قائمة من المتجاوزين المحتطبين بدون حق ثم يجرى تقسيمها بين عموم اهالي القرية المالكين حق الاحتطاب (١٠ ربيع اول سنة ١٢٩٣)

المادة ٩٢ لا يمكن افراز حصة من الاحراش المملوكة والاحراش المخصوصة باهالي القرى وتفويضها لشخص يتصرف بها بالطابو مستقلاً او بطريق الاشتراك ليتخذها حرشاً او ينقبها لاجل الزراعة واذا تصرف بها احد يصح للاهالي ان يمنعوه في جميع الازمنة

المادة ٩٣ لا يمكن لاحد ان يحدث ابنية في طريق عام او ان يغرس اشجاراً فيها واذا وجد من فعل ذلك فيهدم و يقلع ما غرسه وحاصل الامر لا يمكن لاحد ان يتصرف في طريق عام واذا وجد من يتصرف بها فيمنع

المادة ٩٤ محلات العلوة والساحات التي تترك داخل او خارج احدى القرى والقصبات لاجل انتفاع الاهالي اما بجر العربات واما لجمع الحيوانات هي بحكم الطريق العام لا تباع ولا تشري ولا يحدث فيها ابنية ولا تغرس اشجار ولا يحصل تصرف احد بها بطريق الاستقلال واذا وجد من يفعل ذلك يمكن للاهالي منعه

المادة ٩٥ الاراضي المقيده في الدفترخانه العامرة المتروكة والمخصصة منذ القديم لاجل الاسواق الموسمية لا تباع ولا تشترى ولا يعطى سند لاحد ليتصرف بها بالاستقلال واذا وجد من تصرف بها فيمنع انما الرسم المقيد على مثل هذه المحلات مهما كان يجب ان يوخذ و يستوفى فقط لجانب الخزينة

المادة ٩٦ محلات البيادر المتروكة خاصة منذ القديم الى مجموع كافة اهالي احدى القرى لا تباع ولا تشترى ولا تحرث ولا تزرع ولا يرخص في احداث او انشاء نوع من الابنية فيها ولا يحصل التصرف بها بسند طابو لا استقلالاً ولا بطريق الاشتراك واذا وجد من تصرف بها فتمنعه الاهالي ولا

تقدر اهالي قرية اخرى ان تنقل مزروعاتها الى محلات هذه البيادر لتدرسها فيها

المادة ٩٧ المرعى المختص منذ القديم باحدى القرى اترعى فيه حيوانات اهالي تلك القرية فقط لا يحق لاهالي قرية اخرى ان تسوق اليه حيواناتها وكذلك المرعى المشترك منذ القديم فيما بين اهالي قريتين او ثلاث او اكثر والموجود داخل حدود اية قرية كانت من القرى ترعى به اهالي تلك القرى حيواناتها بطريق الاشتراك ولا يقدر احدهم ان يمنع الاخر عن المرعى بها ومثل هكذا محلات مراعٍ قديمة مختصة باهالي قرية من القرى استقلالاً او باهالي بعض القرى بالاشتراك لا تباع ولا تشترى ولا يحدث بها زرائب ولا صير ولا غير ذلك من الابنية ولا تتخذ بساتين وجنائن لغرس الكروم والاشجار واذا وجد من يحدث فيها ابنية او يغرس اشجاراً فيمكن للاهالي ان يهدموها ويقلعوها في كل حين ولا تزرع هذه الاراضي من طرف احد كالاراضي المزروعة كما انه لا يرخص لاحد بزرعها وحراثتها وان زرعها احد فيمنع وتبقى مرعى في اي وقت كان

المادة ٩٨ المندار الذي ترك منذ القديم واعدّ من الاراضي ليكون مرعى هو الاراضي المعينة المسماة مرعى فلا تعتبر له الحدود والتخوم التي تعينت او احدثت اخيراً

المادة ٩٩ لا تمنع من الرعي في مرعى احدى القرى او القصبات حيوانات الجفتلك الكائن داخل تلك القرية او القصبة مهما كان عدد الحيوانات التي كانت ترعى به منذ القديم غير ان المراعي المخصوصة المستقلة من القديم لمثل هذه

الجفتلكات عدا عن مراعيها في تلك القرية او القصبة لا تكون بحكم الاراضي المتروكة مثل المراعي المتروكة المخصوصة من القديم لاهالي القرى والقصبات لكن بما ان متصرف مراعي مثل هذه الجفتلكات هو الذي يرعى وحده حيواناته فيها و يمنع غيره عن الرعي بها يلزم ان يحصل تصرفه بها بالطابو وتجري بحقها معاملة باقي الاراضي الاميرية ثم توخذ اجارة سنوية عن المراعي التي لمثل هذه الجفتلكات تعادل العشر

المادة ١٠٠ كافة الحيوانات خاصة احد اهالي القرى المعتادة ان ترعى في المرعى المخصوص باحدى القرى او المشترك فيما بين جملة قرى يجوز لفروعها يعني النسل الحاصل اخيراً منها الرعي في ذاك المرعى ايضاً وليس لاحد من اهالي القرى صلاحية ان يحضر حيوانات من الخارج ويرعيها اضافة اذا كان يحصل من ذلك مضايقة حيوانات اهالي القرية اما الشخص الذي يأتي من الخارج الي احدى القرى و يبني محلا بقصد التوطن فيمكنه ان يقتني عدداً من الحيوانات يجلبها من الخارج ويرعيها في مرعى تلك القرية كذلك لا يمنع الشخص الذي يحل محله اخيراً ان يرعى حيوانات بعددها

المادة ١٠١ المسارح والمشاتي المقيدة في الدفتر خانه العامرة المخصوصة من القديم باهالي قرية واحدة استقلالاً او باهالي ثلاث او خمس قرى اشتراكاً ينتفع بحشيشها ومائها اهالي القرى التي هي مختصة بهم وحدهم ولا تقدر اهالي قرى غيرهم من الاجانب ان ينتفعوا بشيء منها و يؤخذ من الاهالي الذين ينتفعون من حشيش ومياه مثل هكذا مسارح ومشاتي الرسومات الصيفية والشتوية لجانب الميري بحسب تحملهم وهكذا مسارح ومشاتي تختص باهالي

القرى لا تباع ولا تشرى ولا يحصل التصرف بها لاحد بالطابو استقلالاً ولا تزرع او تحرث ايضاً بغير رضا الاهالي

المادة ١٠٢ لا يعتبر مرور الزمان في الدعاوي المتعلقة بالاراضي المتروكة التي قد تركت وتخصصت للاهالي منذ القديم نظير محلات الاحراش المملوكة والاحراش والطرق العامة والاسواق الموسمية والبيادر والمراعي والمشاتي والمسارح

الفصل الثاني

في الاراضي الموات

المادة ١٠٣ المحلات الخالية التي لم تكن في تصرف احد بالطابو ولم تخصص من القديم لاهالي القرى والقصبات وتبعد عن القصبة او القرية بدرجة لا تسمع بها صيحة الرجل الجهير من اقصى العمران كالجبال والقفار والبعول والبلان والمراعي هي الاراضي الموات ويمكن لصاحب الضرورة ان ينقب في مثل هذه الاراضي ويتخذ مزارع باذن المامور مجاناً على ان تكون رقبتها عائدة الى بيت المال والاحكام القانونيــة المرعيــة الاجراء في حق سائر الاراضي المزروعة هي جارية تماماً في مثل هذه الاراضي ايضاً وانمــا اذا كان احد ياخذ اذناً من المامور على ان ينقب محلا على الوجه المحرر ثم لا ينقب ما يتفوض به ويــتركه على حاله ثلاث سنين بدون عذر صحيح يعطى لغــيره واذا كان احد ينقب بدون رخصة ويتخذ مزارع من مثل هذه الاراضي يوخذ منه مثل الطابو ويتفوض لعهدته المحل الذى نقبه ويعطى له سند طابو

خلاصة قرار محكمة التمييز رقم ١٢ شباط سنة ١٣٢٨

على المحكمــة ان تدقق عما اذا كان المحل المنشأ عليه الابنية من الموات ام من الاراضي الاميرية المحلولة فعند تحقيقهــا هذه الجهــة اذا فهم ان الاراضي من الموات فمن حيث ان انشاء الابنية معدود احياءً للموات فعليها ان تعتبرهــا بحكم الفقرة الاخيرة من المادة ١٠٣ من قانون الاراضي

المادة ١٠٤ كل احد يمكنه ان يقطع حطباً واخشاباً من الجبل والغابات التي ليست من الاحراش المخصوصة بالاهالي من قديم لكنها معدودة من الجبال المباحة ولا يقدر احد ان يعترض اخر بذلك ولا يؤخذ عشر عما يتحصل منها من النبات او يقطع من الاخشاب ولا يصير اعطا حق التصرف لاحد بالطابو من طرف المامور على ان يفرز حصة من مثل هذه الجبال المباحة ليتخذها حرشاً استقلالاً او بالاشتراك

المادة ١٠٥ اذا كان يوجد محل للرعي داخل حدود احدى القرى عدا عن المراعي المخصصة لاهالي القرى والقصبات فتنتفع اهالي تلك القرية بحشيشه ومائه ويرعون مواشيهم بدون ان يعطوا شيئاً من انواع الرسومات اما الذين يحضرون حيوانات من الخارج ويريدون الانتفاع من حشيش وماء ذلك المرعى فيوخذ منهم رسم المرعى بمقدار مناسب لجانب الميري ولا تقدر اهالي القرية ان تمنعهم ولا ان يأخذوا حصة من رسم الرعي الذي يوخذ منهم

الفصل الثالث

في بيان المتفرقات

المادة ١٠٦ لا يجوز التصرف بالطابو بالاشجار النابتة طبيعة في الاراضي الموات والمتروكة والاميرية والموقوفة والمملوكة انما الاشجار النابتة طبيعة في الاراضي الاميرية والموقوفة يحصل بها التصرف تبعاً للاراضي حسبما تبين في باب التصرف

المادة ١٠٧ معادن الذهب والفضة والنحاس والحديد وانواع الاحجار والجقمين والكبريت وملح البارود والسنباذج والفحم والملح وغيرذلك من المعادن التي تظهر في احدى المحلات من الاراضي الاميرية الكائنة بعهدة اي من كان هي عائدة لجانب بيت المال وليس لمتصرفيها صلاحية ان يضبطوا معدناً من المعادن اصلاً ولا ان ياخذوا حصة من المعدن الذي يظهر بها وكذلك جميع المعادن التي ظهرت في الاراضي الموقوفة التي هي من قبيل التخصيصات هي عائدة لجانب بيت المال ولا يمكن التدخل والتعرض لها لا من طرف متصرفي الاراضي ولا من جانب الوقف اما المقدار الذي يجب تعطيله عن الزراعة والتصرف بواسطة اخراج المعادن المذكورة سواء كان في الاراضي الاميرية اوفي الاراضي الموقوفة المذكورة فينبغي ان يعطى لمتصرفه ثمنه الذي يساويه في محله فقط واما المعادن التي توجد في الاراضي المتروكة والاراضي الموات فيعود خمسها الى بيت المال وما بقي الى الشخص الذي يجدها واما المعادن التي تظهر في

الاراضي التي هي من الاوقاف الصحيحة فتكون عائدة الى جانب الوقف

واما المعادن التي تظهر في العرصات المملوكة الكائنة داخل القرى والقصبات فتكون جميعها عائدة الى صاحبها والذي يظهر من المعادن القابلة الذوبان في الاراضي العشرية والخراجية فيكون خمسه عائداً الى بيت المال وما بقي فهو الى صاحب الاراضي واما المعادن التي لا تقبل الذوبان فتكون بجملتها عائدة الى صاحبها اما احكام المسكوكات العتيقة والجديدة والدفائن المتنوعة التي توجد في جميع الاراضي ولا تعرف اصحابها فهي مفصلة في الكتب الفقهية

المادة ١٠٨ اراضي القتيل لا تنتقل الى قاتله وكذلك لا يكون حق طابو للقاتل في اراضي القتيل

ذيل مؤرخ في ٢٢ مايس سنة ١٢٩١ و ٢٨ ربيع الآخر سنة ١٢٩٢

اراضي القتيل لا تنتقل الى شريك قاتله بقتله (اي معاونه) وكذلك ليس لشريك القاتل بالقتل حق الطابو باراضي القتيل

المادة ١٠٩ اراضي المسلم لا تنتقل الى اولاد او اب او ام الغير المسلم واراضي غير المسلم لا تنتقل الى اولاد او اب او أم المسلم ولا يكون حق طابو لغير المسلم في اراضي المسلم ولا حق طابو للمسلم في اراضي الغير المسلم

المادة ١١٠ اراضي الشخص الذي هو من تبعة الدولة العلية لا تنتقل الى اولاد او اب او ام من كان من التبعة الاجنبية ولا يكون حق طابو لشخص من التبعة الاجنبية في اراضي شخص من تبعة الدولة العلية

خلاصة قرار شورى الدولة رقم ١٣ مارت سنة ١٣١٥

لا يجوز حرمان اولاد ارقارب الاجنبي المتصرف بالاراضي الاميرية او الموقوفةاو المسقفات او المستغلات الذين من تبعة الدولة العلية

خلاصة قرار شورى الدولة رقم ٣ مارت سنة ٣٢٤ نومرو ١٧

يقتضي المحافظة على القاعدة القاضية بان اولاد واقارب العثماني الذين من التبعة الاجنبية لا يعتبرون وارثين الاملاك والعقارات التي بعهدته كما انه ينبغي الدوام كما في السابق على الاصول التيمن مقتضاها ان الاراضي الاميرية والموقوفة والكائنة بالاجارتين والمستغلات الموجودة بالمقاطعة الكائنة بعهدة الاجنبي تنتقل الى ورثة الذين من التبعة العثمانية

اما الاملاكالصرفة المختصة بالاجنبي تنتقل بوفاتة الى اولاده واقاربه الذين من تبعة دولة واحدة او اكثر خلاف الدوله التي ينتمي اليها المورث

وحيث ان مسألةاختلاف الدارين هي مسالة شرعية فلا تنطبق على انتقال الاراضي الاميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات

وقد صار اثبات هذا القرار ووضعه موضع الاجراء بموجب ارادة سنية مورخة في ٧ ربيع اول سنة ٣٢٩ و ٢٧ مارس سنة ٣٢٤

المادة ١١١ اراضيالشخص الذي يترك تابعية الدولة العلية لا تنتقل الى اولاده او ابيه او امه الذين من تبعة الدولة العليـة او من التبعة الاجنبيـة بل تكون محلولة في الحال فلا يبحث عن اصحاب حق الطابو بها بل تفوض بالمزايدة الى طالبيها

بالنظر لمشروحات المـادة ٥٢ ولاحكام المادة الاولى من تصرف التبعة

الاجنبية بالاملاك والمواد ٥ و٦ من قانون التبعة العثمانية نقرا المادة ١١١ اعلاه على الشكل الآتي :

ان اراضي الذي يترك التابعية العثمانية دون رخصة تصبح محلولة بالحال و يصير تفويض اراضيه بالمزايدة دون البحث عن اصحاب حق الطابو اما الذي يستبدل تابعيته العثمانية بموجب رخصة رسمية فابقاء الاراضي المتصرف بها بعهدته متوقف ومقيد فيما اذا كانت الدوله التي دخل في تابعيتها امضت البروتوكول بقانون استملاك الاجانب

المادة ١١٢ المماليك والجواري الذين يقبلون فراغ الاراضي و يتفوضون بها باذن مواليهم ومعرفة المامور لا يقدر مواليهم ان ياخذوا من اياديهم تلك الاراضي لا قبل العتق ولا بعده ولا ان يتداخلوا بها معهم بوجه من الوجوه ولذلك اذا توفي المولى قبل ان يعتق عبده لا تقدر الورثة ان تتداخل في تلك الاراضي ولا تقدر ان تتعرض له بها واذا مات احد هؤلاء العبيد او الجواري قبل العتق لا تنتقل اراضيه لاحد كذلك اذا لم يكن له في تلك الاراضي اشجار او ابنية ملك فلا يكون حق الطابو بها لاحد عدا عن شريكه وخليطه واصحاب الضرورة من اهالي القرية لكن اذا كان له ابنية او اشجار ملك فيها فيترجح مولاه على سواه وتكون له صلاحية ان ياخذها بمثل الطابو لحد عشر سنين واذا مات احد منهم بعد العتق فتنتقل اراضيه الى اولاده او ابيه او امه الاحرار فاذا لم يكن له احد منهم ولم يكن له في تلك الاراضي ابنية او اشجار ملك فلا يكون حق الطابو بها الى الشخص الذي قد عتقه او اولاده بل اذا كان يوجد صاحب حق طابو من اقربائه تعطى له بمثل حق الطابو والا فتعطى بالمزاد الى طالبيها اما اذا كان له ابنية او اشجار ملك فتعطى بمثل الطابو الى صاحب حق الطابو المقدم في

الدرجة من الورثة الذين تنتقل اليهم تلك الابنية والاشجار المملوكة

المادة ١١٣ لا يعتبر فراغ الاراضي الاميرية والموقوفة الجارية بجبر واكراه شخص مقتدر على ايقاع تهديده ومن افرغ لاخر ارضاً تفرغها هو بالجبر والاكراه او اذا كان توفي وانتقلت لاولاده او والده او والدته او اذا لم يكن له احد منهم فاصبحت محلولة بعد وفاته فكما ان للشخص المفرغ نفسه الصلاحية بدعوى الاكراه تكون ايضاً الى اولاده او ابيه او امه بعد موته لكن اذا مات من غير وريث ينال حق الانتقال كهذا فلا ينظر لتلك الاراضي بنظر الحلول بل تبقى في يد من هي بيده

المادة ١١٤ لا يعتبر فراغ وتفويض الاراضي الاميرية او الموقوفة بالشروط المفسدة شرعاً نظير الانتباه والاعتناء واعاشة شخص لحين مماته فاذا كان احد يتفرغ لاخر عن اراضي اقتبل هو فراغها بمثل هذه الشروط المفسدة او مات هو ذاته وانتقلت تلك الاراضي الى اولاده او لابيه او لامه فتكون لشخص المتفرغ او لورثته الذين ينالون حق الانتقال اذا كان قد مات صلاحية بادعاء فساد الشرط

تعدلت المادة ١١٤ فاصبحت كما ياتي : —

ان فراغ الاراضي الاميرية الجارية بتصرف شخص ما بالطابو على شرط ان يصير اعالة المفرغ لحين وفاته هو فراغ صحيح ومعتبر وبعد الفراغ طالما ان المفرغ له راض باعالة المفرغ بناء على الشرط المذكور فليس للفارغ الذي ندم (على فراغه) ان يسترد الارض المذكورة من المفرغ له. انما اذا ادعى المفرغ منكراً ان المفرغ له يعوله وفقاً للشرط المذكور واراد استرداد المفرغ به من

المفرغ له فيصير التحقيق والاستخبار عن حقيقة الحال من ارباب الوقوف فاذا تبين بالمحاكمة لدى المحكمة العائد اليها ذلك ان ادعاء المفرغ مقارناً للصحة فيصير رد المفرغ به الى المفرغ

واذا توفي المفرغ له قبل المفرغ فعلى اصحاب انتقاله من ورثته اعالته حتى وفاته وان لم يعولوه فللمفرغ الصلاحيه لاسترداد المفرغ من الورثة

وان توفي المفرغ له دون ورثة من اصحاب الانتقال اصلاً فلا يصير تفويض المفرغ به بل يتصرف به المفرغ كالاول

وطالما المفرغ حياً فلا المفرغ له ولا اصحاب انتقاله من ورثته يجوز لهم فراغه الى آخر

ومنذ الآن تقبل الفراغات التي تقع على الشرط المذكور ويدرج الشرط المرقوم بالسند كما ان الحكام ممنوعون عن سماع دعوى الشرط الغير مندرج بالسند

في ١٨ صفر سنة ١٣٠٦ و١٢ تشرين اول سنة ١٣٠٤

المادة ١١٥ لا يقدر الدائن ان يضبط مقابلة دينه الاراضي المتصرف بها شخص المديون كما انه لا صلاحية له ان يجبره على الفراغ لاخر لكي يستوفي دينه من البدل وكذلك اذا مات المديون وكان له اموال وغير اشياء او لم يكن له فالاراضي التي يكون متصرفاً بها تنتقل الى ورثته الذين ينالون حق الانتقال والا فتكون تلك الاراضي مستحقة للطابو واذا كان يوجد صاحب حق طابو فتعطى له والا فيحصل تفويضها بالمزاد لطالبيها

المادة ١١٦ الاراضي الاميرية والموقوفة لا ترهن وانما اذا تفرغ احد الاشخاص عن الاراضي المتصرف بها الى دائنه في مقابلة دينه بمعرفة المامور فراغ وفاء على شرط انه متى وفاه ماله عليه ان يردها له او بمعنى انه متى وفاه دينه

يكون له حق الرجوع بها سواء كانت تعينت لذلك مدة او لم تتعين فلا يمكنه ان يسترد تلك الاراضي ما لم يفِ دينه ولكن متى وفى ما عليه تماماً يمكنه حينئذ ان يسترد اراضيه

خلاصة الارادة السنية الصادره في ٧ صفر سنة ٣٠٨

اذا لم يجر تسليم وتخلية الاملاك والاراضي الحاصل رهنها او فراغها وفاءً بعد بيعها او فراغها بالمزايدة فلا حاجة لاستحصال حكم بل بناءً على مذكره الدفتر الخاقاني توفيقاً لمعاملات الايجار والاستئجار يصير ايفاء معاملة التخلية والتسليم بمعرفة ماموري الاجرا

المادة ١١٧ اذا تفرغ احد لاخر عن الاراضي المتصرف بها في مقابلة دينه على الشرط السابق الذكر او بطريق فراغ الوفاء ووكل دائنه وكالة دورية يعني كلما عزله كان وكيلاً له حتى اذا لم يفه ماله عليه في الوقت الفلاني يتفرغ عن تلك الاراضي بالذات او بالواسطة لاخر ببدل المثل ويرد له ما تبقى بعد خصم مطلوبه منهُ واذا لم يمكنهُ ان يعطي الدين الذي عليهِ لحد انقضاء المدة المعينة فطالما كان ذلك الشخص (المديون) حياً يجوز للدائن ان يتفرغ بطريق الوكالة على الوجه المشروح عن تلك الاراضي ويؤدي من بدلها دين المديون

ارادة سنية رقم ١٨ ذي الحجة ٣٠٦

لدى ابراز سندات تتضمن الوكالة الدورية بحق الاملاك والاراضي الجاري ترهينها او بيعها بطريق الوفا بموجب وكالة دورية وسند رسمي اذا لم يستحصل المديونون قراراً من الحاكم يقضي بتاخير

الاجراآت فيصير اجراء معاملة البيع والفراغ بمعرفة المامورين الموصى اليهم وبتقدير مراجعة المحاكم او بحالة امتناع الوكيل الدوري المجبور شرعاً ونظاماً عن ايفاء وكالته يلزم انتظار الحكم اللاحق

فبناءً على القرار الذي يعطى بالمحاكمة يصير ايفاء المعاملة الاجرائية

المادة ١١٨ الشخص الذي قد تفرغ الى دائنه عن اراضيهُ على الشرط المشروح او بطريق الوفاء ثم توفي قبل ان يفيه دينه تماماً تاركاً اولاداً او اباً او اماً فللدائن او اذا كان الدائن مات فلعموم ورثته صلاحية لحبس تلك الاراضي واذا لم يف اولاد المتفرغ او ابوه او امه الدين المذكور بكامله لا يمكنهم ان يضبطوا تلك الاراضي المنتقلة اليهم واما اذا توفي المتفرغ ولم يكن له ورثة ينالون حق انتقال فلا يبقى للدائن ولا لورثتهُ بعد موته حق في حبسها بل تعامل تلك الاراضي كسائر المحلولات

المادة ١١٩ تسمع دعوى التغرير والغبن الفاحش فيما بين المتفرغ والمفروغ له في الاراضي الاميرية والموقوفة على العموم لكن بعد وفاة المتفرغ لا تبقى صلاحية لاولاده ولا لابيه او امه ان يدعوا بشيء من ذلك ولا تعامل تلك الاراضي معاملة المحلول

المادة ١٢٠ يعتبر فراغ الاراضي الاميرية والموقوفة ولو في مرض الموت وهكذا اراضٍ مفروغة باذن المامور في مرض الموت لا تنتقل الى الورثة الذين ينالون حق الانتقال كما انها لا تصير مستحقة للطابو اذا لم يوجد منهم احد

المادة ١٢١ لا يمكن لاحد ان يوقف لجهة ما الاراضي المتصرف بها بالطابو ما لم تتملك له تمليكاً صحيحاً بملكنامه همايونية من طرف السلطان

المادة ١٢٢ الاراضي التي تكون مربوطة لاحدى الاديرة منذ القديم وكانت مربوطيتها مقيدة في الدفترخانه العامرة لا يجري تصرفها بالطابو ولا تباع ولا تشترى لكن ما كان من الاراضي جاريًا التصرف بهِ بالطابو من القديم ثم دخل اخيرًا في يد الرهبان بطريقة ما وحصل التصرف بهِ بدون طابو يعامل كباقي الاراضي الاميرية ويحصل تصرفه بالطابو كما كان سابقًا

المادة ١٢٣ اذا نضبت مياه احدى البحيرات او الانهر القديمة وظهر محلها اراضي تصلح للزراعة تعطى بالمزاد لطالبيها وتعامل كباقي الاراضي الاميرية

المادة ١٢٤ يعتبر التعامل القديم عند النزاع بخصوص حق الشرب والسقي والمجرى

المادة ١٢٥ لا يجوز تسريح الحيوانات فيما بين جذور المزروعات والبساتين والجنائن ولو كان لها عادة ان تسرح بها منذ القديم ايضًا لان الضرر لا يكون قديمًا بل يصير التنبيه على اصحابها ان تضبط الحيوانات ضبطًا محكمًا لحينما ترفع المحصولات واذا كان بعد التنبيه يحصل ضرر بواسطة سوق اصحابها وارسالهم اياها فيضمنونه انما تسرح بالمحلات التي كانت تسرح بها قديمًا

المادة ١٢٦ اذا ضاعت الحدود الممتازة والمعينة لاحدى القرى او القصبات منذ القديم وصارت غير معروفة فتستحضر الاشخاص الاختيارية والمعتمد عليهم من اهالي القصبات والقرى المجاورة لها ويحصل تحديد حدودها الاربعة القديمة بمعرفة الشرع ويتجدد ما يلزم لها من العلامات

المادة ١٢٧ عموم المحصولات والمزروعات الارضية لا تعتبر اعشارها

في اي محل درست الا محصولاً لتلك القرية التي تكون نبتت ضمن حدودها تلك المحصولات والمزروعات وكذلك رسومات المسارح والمراعي والصير والطواحين وغيرها واجوراتها المقطوعة تعتبر محصولاً للقرية التي توجد داخل حدودها فقط

المادة ١٢٨ اذا تخرب نهر مزرعة ارز في الاراضي المقيدة في الدفترخانه العامرة كمزرعة ارز يصير اصلاحه من طرف الاشخاص الذين يغرسون مزرعة الارز اما اراضي المزرعة المذكورة فيحصل التصرف بها بالطابو مثل الاراضي الاميرية انما تراعي في ذلك المعاملات المحلية على الصورة التي كانت تجري منذ القديم من جهة نوع المزارع المذكورة

المادة ١٢٩ الاراضي المخصوصة للسباهية وغيرهم قبل التنظيمات المسماة خاصة التي الغيت اصولها ويعبر عنها (وينغانه مخصص باشننه) وما كان يحال بالطابو من طرف اغاوات الاحراش الملغاة ينبغي ان يتصرف به بالطابو وعند وقوع الفراغ والانتقالات والاحالات تعامل نفس معاملة باقي الاراضي الاميرية

المادة ١٣٠ القرية الموجود بها اهالي لا يمكن احالة اراضيها لشخص بالاستقلال ليتخذها جفتلكاً له وانما اذا كان مجموع اهالي احدى القرى يتفرقون وتصير مستحقة للطابو على ما تبين في المادة الثانية والسبعين ولم يمكن ان يستحضر لها مزارعون جدد ليسكنوها وتفوض لعهدتهم اراضيها بالتفريق لترجع تلك القرية الى هيئتها الاصلية حينئذ يمكن ان تحال اراضيها جميعها لعهدة شخص واحد او اثنين ثلاثة ليأخذوا تلك القرية

جفتلكاً

المادة ١٣١ الجفتلك قانوناً هو ما يزرع ويعطي محصولاً سنوياً بواسطة جوز فدن (جفت) وهو عبارة عن سبعين او ثمانين دونماً من الاراضي الممتازة ومائة من اوسط ومائة وثلاثين من الدون

اما الدونم فهو ايضاً اربعون خطوة طولاً باربعين عرضاً يعني الف وستمائة ذراعاً مربعاً وما نقص عن ذلك من الاراضي فيعبر عنه بقطعة

اما ما يقال له جفتلك بين الناس فهو جملة اراضي مع ما ينشا عليها من الابنية ويستحضر فيها من الحيوانات والبذار وادوات البقر وسائر المشتملات للزراعة

فاذا توفي احد اصحاب مثل هذه الجفتلكات ولم يكن له وارث اصلاً ولا من اصحاب حق الطابو فيعطي حينئذ جفتلكه من جانب الميري بالمزاد الى طالبه واذا توفي ولم يكن له وارث ينال حق انتقال الاراضي وانتقلت تلك الابنية والحيوانات والبذار وغير ذلك لغير وارثه فبما ان هؤلاء الورثة يكون لهم حق طابو في الاراضي المزروعة الحاصل بها التصرف بالتبعية لذلك الجفتلك كما تبين في فصل المحلولات تفوض لهم بمثل الطابو لكن اذا استنكفوا فتفوض الاراضي المرقومة فقط بالمزاد الى طالبها من دون ان تمس تلك الاملاك والاشياء الموروثة لهم

المادة ١٣٢ كل من يردم محلاً من البحر بالاذن السلطاني يكون مالكاً له اما اذا اخذ اذناً ولم يردمه بظرف ثلاث سنين فلا يبقى له به حق ويمكن لغيره ان يتملك ذلك المحل بالردم بالاذن السلطاني اما اذا ردم احد محلاً من

البحر بغير اذن فيكون ذلك المحل عائداً لبيت المال ويباع من جانب الميري ببدل المثل الى ذلك الرجل او بالمزايدة لمن يرغب فيه اذا استنكف هو عن اخذه

الخاتمة . هذا القانون الهمايوني يكون مرعي الاجراء اعتباراً من تاريخ اعلانه ولما كان قد فسخ ما كان مغايراً للاحكام المدرجة فيه من احكام الاوامر العلية الصادرة مقدماً ومؤخراً لحد الان سواء كان بحق الاراضي الاميرية او الاراضي الموقوفة التي هي من قبيل التخصيصات فلا يفتى ولا يعمل بعد الان بالفتاوي المعطاة من طرف مشايخ الاسلام بناء على الاوامر المرقومة بل يكون هذا القانون السلطاني المنيف دستوراً للعمل في باب المشيخة الاسلامية وفي الاقلام الشاهانية وجميع المحاكم والمجالس ولا تعتبر النظامات والقوانين العتيقة فيما يخص الاراضي الاميرية والموقوفة لا في قلم الديوان الهمايوني ولا في الدفترخانه العامرة او باقي المحلات

في ٧ رمضان سنة ١٢٧٤

نظام الطابو

صورة الخط الهمايوني

فلعمل بموجبه

المادة ١ بما ان ماموري المال يعني الدفتردارية ومديري المال ومديري القضاوات ماذونون بتفويض واحالة الاراضي الاميرية في الخارج فهم في حكم صاحب الارض

المادة ٢ مديرو الزراعة ليس لهم مداخلة في الامور التي تخص فراغ وانتقال واحالات الاراضي المذكورة لكنهم يكونون بصفة اعضا مجلس فقط كباقي الاعضاء في هذا الباب

المادة ٣ اذا اراد احد ان يتفرغ عن ارضه لاخر فينبغي ان ياخذ علماً وخبراً مختوماً باختام امام ومختاري حارته او قريته مبيناً ان المتفرغ متصرف حقيقة بتلك الاراضي مع صحة مقدار المبلغ الذي تفرغ به وبيان القضاء والقرية الداخلة بها وحدودها وتخومها ومقدار دونماتها ثم يحضر المتفرغ مع المفرغ له او وكلاهما الشرعيون الى مجلس المدينة وعند ذلك يؤخذ منهما العلم وخبر الذي احضراه ويحفظ وبعد ان يؤخذ ويستوفى خرج الفراغ تؤخذ تقاريرهما بحضور مدير البلدة اذا كانا في رأس القضاء اما اذا كانا في رأس اللواء او مركز الايالة فبحضور ماموري المال الموجودين هناك وبعد ذلك

تجرى معاملة قيده ثم اذا كان ذلك في رأس القضاء تجري معاملة القيد وتنظم مضبطة اخرى على موجب ذلك وتقدم الى الدفترخانه لكي يؤخذ السند الموجود باليد ويحرر على حاشيته او اذا كان عتيقاً يتبدل ويحفظ العتيق في البطال اما اذا كانا في رأس اللواء فتنتظم مضبطة حالاً وتقدم الى الدفترخانه واذا كان المفرغ ليس له سند قديم يلزم ان تتبين كيفية تصرفه في المضابط التي تنتظم على المنوال السابق

المادة ٤ اذا اراد احد ان يتفرغ عن اراضيه الموجودة في الخارج لاخر في دار السعادة ينبغي ان تجلب مضبطة من محل السنجق الذي تنسب اليه تلك الاراضي ببيان صحة تصرف المتفرغ فيها ويحضر المتفرغ مع المفرغ له او وكلاهما الشرعيون الى الدفترخانه ويؤخذ تقريرهما ثم اذا كان يوجد سند طابو جديد في يد المتفرغ يحرر على حاشيته واذا كان لا يوجد سند جديد يعطى بذلك سند جديد حسبما تبين في المادة السابعة وكلما اعطي سند يرسل به علم وخبر من الدفترخانه الى محله لاجل اجراء قيده هناك

المادة ٥ المضبطة التي تنظم عند وقوع الانتقال بموجب العلم وخبر المختوم الذي يعطى من طرف امام ومختاري المحلة والقرية ببيان صحة تصرف المتوفي او المتوفاة بالاراضي وقيمة الاراضي تقديراً وانحصار حق الانتقال في ذلك الشخص ايا كان ممن يجب انتقال الاراضي لهم بمقتضى المادة الرابعة والخمسين والخامسة والخمسين من قانون الاراضي ترسل مع الخرج الذي يؤخذ من الشخص الذي ينال حق الانتقال الى الدفترخانه على الوجه المبين في المادة الثالثة ويجري الانتقال له

ملاحظة : الغي خرج الانتقال بموجب القانون الصادر في ٢٨ شوال سنة ١٣٣٣ و٢٦ اوغستوس سنة ١٣٣٢ ولذلك تعدلت هذه المادة والمادة ١٠ والغيت المادة ٨

المادة ٦ يؤخذ في المائة غرش خمسة غروش خرج من المفرغ له مهما كان مقدار مبلغ الدراهم التي حصل بها الفراغ عن الاراضي وانما اذا ذكر بدل الارض انقص مما هو بقصد دفع خرج الفراغ ناقصاً ينبغي ان تتحقق القيمة بخلو الغرض والعوض ويؤخذ الخرج المذكور عن القيمة المقررة وكذلك عند وقوع الفراغ مجاناً يؤخذ في المائة خمسة غروش خرج فراغ عن القيمة تقديراً اما الشخص الذي يتفرغ عن اراضيه وفاء بمقابلة دينه فيؤخذ منه نصف خرج يعني في المائة غرشين ونصف عن مقدار دينه

ذيل في ٢٤ جمادى الآخر و١٤ تموز سنة ١٢٩١

ما عدا ماموري الاراضي والاوقاف كل من يعلم الحكومة و يثبت ادعائه بحصول الاخبار عن قيمة المبايعة (من طرف البائع والمشتري) بالاراضي الاميرية والموقوفة والمسقفات الموقوفة والاملاك الصرفة بانقص من قيمتها فبعد اخذ استحصال خرج الفراغ الذي يصيب قيمة النقص المخبر عنه مضاعفاً من البائع والمشتري يعطى له (اي للمخبر المذكور) نصفه و يقيد النصف الآخر ايراداً للخزينة الجليلة

المادة ٧ عند مبادلة الاراضي تقدر قيمة الارضين و يقسم المجموع الى قسمين متساويين و يؤخذ الخرج في المائة خمسة غروش عن النصف وهذا الخرج يحصل استيفاؤه مناصفة من الطرفين

المادة ٨ كذلك عند الانتقال يؤخذ خرج الانتقال في المائة خمسة غروش

من الشخص الذي تنتقل اليه الاراضي اعتباراً من قيمتها تقديراً

المادة ٩ عدا عن خرج الفراغ والانتقال الذي يؤخذ على المنوال السابق يؤخذ ايضاً ثلاثة غروش ثمن ورقة الفراغ من المتفرغ وفي الانتقال من الشخص الذي تنتقل الاراضي له اذا كان يعطى له بذلك سند جديد

المادة ١٠ اذا اراد احد ان يتفرغ لآخر عن اراض لم يجر نظاماً انتقالها بعد لعهدته بالذات يؤخذ من كل من الشخصين في المائة خمسة غروش على ان يكون ذلك من المتفرغ خرج انتقال ومن المفرغ له خرج فراغ واذا اعطي بذلك سنداً مجدداً يؤخذ من المتفرغ ايضاً ثلاثة غروش ثمن الورقة

المادة ١١ يؤخذ من المتصرفين بالاراضي ما عدا الاراضي المحلولة والمكتومة بغير سند خرج مثل خرج الانتقال وثمن ورقة واما الذين يوجد بايديهم سندات عتيقة معطاة من طرف امثال السباهية والملتزمين ومن الذين تبين في القيد انهم اضاعوا سنداتهم فيؤخذ منهم ثمن الورق فقط ثم ينظم مضبطة بحسب ما جرى من التحقيقات اللازمة ترسل مع العلم وخبرالى الدفترخانه لاجل اعطائهم سنداً جديداً

المادة ١٢ الذين يفتحون ارضاً بوراً بعلاً ليعملوها مزارع على الوجه المبين في المادة المائة والثالثة من قانون الاراضي الهمايوني لتفوض لهم تلك الارض مجاناً وبلا خرج ويعطى لهم بها سند جديد لكن يؤخذ منهم ثلاثة غروش ثمن ورقة فقط ولا يؤخذ منهم عشر عن مثل هذه الاراضي مدة سنة واحدة واما اذا كانت الاراضي التي يفتحونها محجرة فتكون المدة سنتين

المادة ١٣ يعطى من الاراضي الموات للطالبين لاجل الزراعة والاعمار فقط ولا يسمح لاحد ان يضبطها بصورة اخرى ولا يعطي سند لاحد على الخصوص بالاراضي المتروكة والمخصصة ضمن الجبال المباحة والمنافع العامة ولا يباح له التصرف بها ثم من لوازم مامورية الولاة والقائمقامين ومديري المال اعمار الاراضي المعطلة المستحقة للطابو

المادة ١٤ سندات الطابو المطبوعة المتوجه بالطغراي التي تعطي ببيان كيفية تصرف متصرفي الاراضي يصرح بها محل وجود الاراضي داخل قضاء وقرية ومقدار دونماتها ويختم بالخاتم المخصوص في امانة الدفتر

المادة ١٥ تجري المعاملة بحق الجفتلكات الجاري التصرف بها بموجب ملكنامه همايونية على وجه الشرائط المدرجة في الملكنامه

المادة ١٦ عندما يوجد اصحاب حق الطابو يتكلفون بالترتيب لاخذ الاراضي التي تكون مستحقة الطابو بالبدل الذي يقدرونه في محله حسبما تبين في المادة التاسعة والخمسين من قانون الاراضي الهمايوني يعني بطريقة التحقيق من ارباب الوقوف خالي الغرض من اهالي القرية والقصبة التي توجد الاراضي بها دون ان يحصل ما يوجب الخسارة والمضرة للميري فاذا كانوا يرغبون في اخذها فتحال لهم وتفوض دون مزايدة وينظم بذلك المضبطة اللازمة ويكتفي بتحقيقات مجلس القضاء اذا كانت تلك الاراضي اقل من ماية دونم اما اذا كانت تزيد عن المائة دونم فلا يكتفي بتحقيقات مجلس القضاء بل تجري التحقيقات اللازمة ايضاً من طرف مجلس اللواء وبعد ذلك يجري تفويضها واحالتها بلا مزايدة ويجب الحذر من تاخير طابو الاراضي بهذه العلة او من اضاعة حقوق اصحاب حق الطابو

المادة ١٧ اذا استنكف اصحاب حق الطابو عن اخذ الاراضي التي هي حقهم بالطابو بمثل الطابو واسقطوا حقهم عنها فتبين كيفية استنكافهم في المضبطة التي تنظم كي تحال الاراضي المرقومة الى طالبها بالمزايدة على الوجه الآتي

المادة ١٨ اذا لم يوجد اصحاب حق للطابو او وجدوا واستنكفوا عن اخذ الاراضي التي هي حقهم بالطابو واسقطوا حقوقهم عنها فتجري عليها المزايدة باعتبارها محلولة صرفاً وبموجب المادة السابعة والسبعين من قانون الاراضي وتحال للطالب والاراضي التي تلزم احالتها اذا كانت مئة دونم تجري مزايدتها في مجلس القضاء ومن المائة دونم الى الخمسمائة دونم تجري مزايدتها تكراراً ايضاً في مجلس اللواء وتحال الى طالبها بيدلها المقرر وينظم بذلك المضبطة اللازمة واما اذا كانت زيادة عن خمسمائة دونم فبعد ان تجري مزايدتها في مجلسي القضاء واللواء تعلن الكيفية الى نظارة المالية لكي تجري مزايدتها تكراراً في خزينة الماليه الجليلة ويتم امر مزايدتها بظرف ثلاثة شهور من تاريخ ورود مضابط مثل هذه المحلولات الى دار السعادة

ولقد تبين اصحاب حق الطابو تفصيلاً في قانون الاراضي الهمايوني الا انه لما كان يوجد من الاهالي من هو باضطرار واحتياج الى الارض اصبح حق طابو المعدودين في الدرجة الاخيرة من اصحاب حق الطابو منحصراً في الاراضي المتفرقة التي هي بقدر ضرورتهم واحتياجهم ولا يعتبر حق الطابو في الاراضي الجسيمة واراضي الجفتلكات التي يحصل ضرر في تفريقها وتقسيمها الا لحد الدرجة الثامنة المبينة في المادة التاسعة والخمسين من القانون المذكور فقط

ملاحظة : تعدلت في ١ تموز سنة ٣٠٢

المادة ١٩ معجلات الاراضي المحلولة وخرج الفراغ والانتقال وثمن الورق الذي يوخذ على المنوال السابق جميعه يعود الى الخزينة الجليلة

المادة ٢٠ ما عدا ماموري الاراضي كل من اخبر الحكومة عن اراض اميرية وموقوفة محلولة لم تعلم محلوليتها من طرف الحكومة رأساً و بقيت مكتومة يعطى له بعد ان تجري مزادها وتفويضها بالمجلس اخبارية في المائة خمسة غروش من البدل المعجل

تعدلت هذه المادة في ١٤ جمادي الآخر و١٤ تموز سنة ١٢٩١ فاصبحت كما يأتي :—

ما عدا ماموري الاراضي والاوقاف كل من اخبر الحكومة عن اراض محلولة اميرية وموقوفة واملاك صرفه لم تعلم محلوليتها يعطى له بعد ان يجري مزادها وتفويضها و بيعها في المائة عشرة غروش اخبارية من البدل المعجل

المادة ٢١ عندما يقع فراغ الاراضي وانتقالها واحالتها حسب المنوال السابق لا يجوز اضاعة الوقت بانتظار استحضار سندها واعطائه بل من بعد استيفاء خرج الفراغ والانتقال والمعجلات يعطى علم وخبراً مختوماً بختم المجلس ليد المتصرف الجديد فيكون معتبراً لحين حضور السند كي تحصل زراعة تلك الاراضي والتصرف بها من طرفه حالاً

المادة ٢٢ يمسك دفتر في راس اللواء للاراضي لكل قضاء على حدته لكي تجري فيه معاملات القيود عندما يقع فراغ وانتقال واحالات

الماده ٢٣ المضابط التي تنظم لاجل سندات الاراضي ترسل راساً الى الدفترخانه مع البوسطه ضمن ظرف مخصوص انما اذا كان الشخص الذي تدخل الارض بعهدته يريد ان ياخذ المضبطة هو ذاته ويقدمها الى الدفترخانه تحصل له المساعدة في ذلك ايضاً

المادة ٢٤ بما ان دعاوي الضرر والغبن الفاحش تجري في الاراضي الاميرية فمثل هذه الدعاوي التي تسمع بالمحكمة الشرعية تجري رؤيتها بحضور مأمور المال الذي هو في حكم صاحب الارض او بحضور وكلائه

ملاحظة : بمقتضى الارادة السنية المبلغة بتحريرات العدلية رقم ٢٠ رمضان سنة ١٢٩٦ ترى الدعاوي المتعلقة بالاراضي والحدود بالمحاكم النظامية وبمقتضى التذكرة السامية رقم ٢٠ ذي الحجة سنة ١٢٩٠ يلزم حضور ماموري الدفتر الخاقاني اثناء المحاكمة بصفة اصحاب ارض

فصل

في فراغ الوفا مقابل الدين من طرف متصرف الاراضي الاميرية

المادة ٢٥ يجوز فراغ الوفا من طرف المتصرف بالاراضي الاميرية لاجل تامين الدين ويجري على الوجه المبين في قانون الاراضي الهمايوني لكن اذا توفي المتفرغ عن غير ورثة نائلين حق الانتقال فمع ان الدائن لا يمكنهُ ان يضبط تلك الاراضي في مقابل مطلوبه لانها يلزم ان تكون مستحقة للطابو قانوناً فلاجل المنفعة العامة صدرت الساعدة السنية في التاسع من شهر رمضان سنة اربع وسبعين ومائتين بعد الالف بامكان الدائن ان يستوفي دينه من بدل مثل هذه الاراضي وفاء على الوجه الآتي بيانه

المادة ٢٦ اذا مان احد الاشخاص المتصرفين بالاراضي الاميرية يريد ان يستقرض دراهم ويؤمن دائنه عليها بصورة فراغ وفائي عن الاراضي الكائنة بتصرفه بالطابو وكان الطرفان يعني الدائن والمديون او وكلاؤهم في القضاء فياتيان كلاهما الى مجلس القضاء واذا كانا في راس اللواء ومركز الايالة فلمجلس اللواء والايالة ويصرحان بحضور ماءور المال عن مقدار وحدود الاراضي ومقدار راس المال وفائضه بحيث لا يتجاوز الحدود المقررة في الدولة وان ذلك الفراغ فراغ وفائي ثم يربط ذلك بسند رسمي ويعطى سند الطابو الموجود الى المفرغ له بطريق الامانة وتتقيد خلاصة ذلك في دفتر مخصوص يؤخذ لهذا القرض وعندما يوفي المديون دينهُ ويريد ان يستخلص اراضيه يحضر كذلك

الطرفان الى مجلس البلدة و يستردان سند الدين وسند الطابو و يصحح قيد ذلك في الدفتر

المادة ٢٧ عند ما يقع فراغ وفائي حسب المنوال السابق لا يقدر المفرغ ولا المفرَغ له ان يتفرغا عن تلك الاراضي لعهدة شخص اخر الا اذا كان ذلك مربوطًا بمدة معينة كما في المادة ١١٧ من قانون الاراضي الهمايوني ولم يقدر المفرغ ان يفي الدين في ظرف المدة المعينة وكان موكلاً المفرَغ له او رجل من الخارج وكالة دورية ببيع تلك الاراضي ووفاء الدين من بدلها فان شخص الوكيل يمكنه عند انقضاء المدة المعينة ان يبيع صحيحًا بالمزايدة علنًا تلك الاراضي بمعرفة المامور بظرف مدة لا تقل عن خمسة عشر يومًا ولا تتجاوز الشهرين بحسب جسامتها وقيمتها ويستوفي الدين من بدلها ولذلك وجب في هذه الحاله ان تدرج وتتوضح قضية هذه الوكالة الدورية في السند الرسمي المذكور في المادة السابقة واذا لم تكن مدرجة فيه لا تعتبر دعوى الوكالة الدورية المذكورة

المادة ٢٨ اذا تفرغ احد الاشخاص بمعرفة المامور فراغًا وفائيًا عن الاراضي الكائنة بتصرفه الى دائنه بمقابلة دينه حسب المنوال السابق ثم مات بعد ذلك قبل الايفاء فيستوفى الدين المرقوم من تركته الوافية مثل باقي ديونه لكن اذا لم تكن له متروكات اصلاً اوكانت متروكاته الموجودة لا تفي ما عليه من الديون ولم يف اولاد المتوفي او ابوه وامه الدين المذكور تمامًا فلا يقدر احد منهم على التصرف في تلك الاراضي لحينما يستوفي الدين المذكور بكماله ويكون للدائن حق ان يمنعهم من التصرف بتلك الاراضي اما اذا كان لا يوجد للمتوفي ورثة ينالون حق الانتقال وكان يوجد صاحب حق للطابو فلا ينبغي

ان يبحث حينئذ عن مثل الطابو المتعارف في هذا الباب بل تطرح للمزاد ومهما بلغت اذا كان صاحب حق الطابو يرغب ان يتفوض بها بذلك المقدار فتتفوض له و يؤخذ محصول الاراضي المذكورة سنة من الدراهم المتحصلة لجانب بيت المال في مقابلة مثل الطابو ثم يوفى من الباقي الدين المذكور الذي لم يوف من تركة المتوفي

واذا امتنع صاحب حق الطابو ان يتفوض بها بذلك المقدار او لم يكن للمتوفي احد من اصحاب حق الطابو اصلاً فيحصل تفوض تلك الاراضي الى طالبها بالبدل الذي تقرر عليه بالمزاد وفي هذه الصورة ايضاً يؤخذ كذلك مقدار محصول سنة من البدل المذكور لجانب بيت المال ثم يوفى الدين مما زاد عن ذلك

المادة ٢٩ اذا كان مقدار بدل الاراضي في هذه الصورة كافة لا يفي الدين ايضاً لا تكون للدائن صلاحية ان يطالب بباقي مطلوبه احداً اصلاً ولا ان يستوفي كذلك من بدل اراضٍ اخرى للمديون المرقوم لم تكن مقيدة في السند والدفتر ولذلك يلزم المعرفة بان ما يتبقى من بعد تنزيل حاصلات سنة واحدة من بدل مثل الاراضي التي يصير فراغ عنها وفاء بمقابلة الدين يكون معادلاً للدين المرقوم فلا يحصل فراغ اراض في مقابلة زيادة الدين

المادة ٣٠ الدائن والمديون اذا لم يراعيا الاصول السابق بيانها وحررا سنداً فيما بينهما من تلقاء ارادتهما فلا يكون لذلك السند اعتبار في وقت ما والدعاوي التي تقع من جهة قضية الفراغ بالوفاء ترى في المجلس المحلي بحضور مامور المال على موجب السند الرسمي المذكور اعلاه وقيده في الدفتر

فصل

في چفتلكات الايتام

المادة ٣١ مجموع الهيئة الشاملة للابنية والحيوانات والبقر والبساتين وباقي الاملاك والاراضي الاميرية المزروعة والمحروثة تباعاً لذلك يعبر عنها بين الناس بالجفتلك فاذا كانت امثال هذه الجفتلكات التي توجد في عهدة الايتام ارثاً قابلة لان تؤجر بما يعادل ربحها الذي يقدر على كل كيس من قيمتها تخميناً مائة فضة (باره) مع الشرط بحسب قاعدة الاوائل الحالية (تيمور باش) يعني تعويض ما يتلف من الاموال والحيوانات الموجودة فتبقى كما كانت بعهدة الايتام الى حين بلوغهم

المادة ٣٢ اذا كان اكثر الاموال الموجودة في هذه الجفتلكات من قبيل المنقولات وما تبقى هو عبارة عن بعض بيوت ومتابن وكانت الاضرار التي تنتج عن خرابها جزئية جداً بالنسبة الى جسامة الاراضي فبالحال تباع المنقولات وتؤجر الاراضي بالمقدار الذي يمكن ان تؤجر به وتبقى كذلك في عهدة الايتام

المادة ٣٣ اذا كانت املاك الجفتلكات الغير منقولة ذات قيمة مثل بساتين وجنائن وطواحين وابنية جسيمة وثبت شرعاً بشهادة ارباب الوقوف بانه يترتب خسائر كلية على الايتام من خرابها حينئذ يباع جميع ذلك بالمزاد

ويثبين ايضاً المسوغ لفراغ الاراضي بالتبعية الى الاملاك المباعة بموجب الحجة والمضبطة التي ترد الى الدفترخانه العامرة وهكذا ايضاً الاراضي التي يثبت شرعاً حسب المنوال السابق فرط تدني اثمانها اذا كانت مستعملة بالارتباط مع احد البيوت وقدر فصلها عنها تكون بهذا الحكم ويمكن بيعها مع تلك البيوت سوية حسب المنوال السابق

ذيل : لا تسمع دعوى فراغ الوفاء ما لم تكن مربوطة بسند لا في الاراضي الاميرية ولا في الاراضي الموقوفة التي هي من قبيل التخصيصات

لائحة تعليمات

بحق سندات الطابو

مقدمة

ان احكام الاراضي الاراضي الاميرية القانونية مدرجة في قانون الاراضي الهمايوني الذي طبع ونشر سنة ١٢٧٤ وكذلك في نظام الطابو الذي طبع ونشر ايضاً في سنة ١٢٧٥ لكن عوضاً عن العلمو خبرات التي كان يقتضي نظاماً ان تعطى مختومة بختم المجلس ليد اصحابها لكي تكون معتبرة لحينما ترد سندات الطابو من الدفتر خانه العامرة على الوجه المبين في المادة الحادية والعشرين من النظام المذكور يلزم ان تعطي بعد الان الجداول ذات العلم والخبر المطبوعة على الوجه المبين في تعريفها بعد قطعها من الدفاتر ذات القوجانات المطبوعة والمرسلة الان الى كل الجهات ايجاباً للاصول المضبوطة المتخذة بهذه المرة لاجل تسهيل وتأمين المعاملات ولذلك لزم ان يتبدل طبعاً بعض المعاملات المبينة في النظام المذكور ويشرح ويتوضح البعض الاخر ومع ان مواد النظام المذكور سوف تتوسع ويوضع بها نظام ينشر بالتفصيل قد تنظمت الان هذه التعليمات الحاوية المواد المقتضية

البند ١ لا يمكن لاحد بعد الان ان يتصرف باراض اميرية بغير سند على اي صورة كانت من الصور وبناء على ذلك يكون الذين لا يوجد بيدهم

سندات مجبورين ان ياخذوا سندات والذين بيدهم سندات عتيقة ما عدا سندات الطابو المتوجه بالطغراي يبدلون سنداتهم ايضاً وبما ان الولاة العظام والمتصرفين الكرام والقائمقامين واعضاء المجالس وماموري المال ومديري القضاوات وكتاب الطابو مامورين باجراء التحقيقات والتقيدات اللازمة في هذا الباب فعند وقوع قصور او تكاسل تعود المسؤولية عليهم جميعهم وينبغي ان ينتخب الى كتابة الطابو ويستخدم بها كل من كان يعتمد عليه وفيه اللياقة من كتبة المحاكم والنفوس والقضاوات

البند ٢ عندما يريد احد الاشخاص ان يتفرغ لآخر عن اراضيه فيلزم اجراء المعاملات المبينة في المادة الثالثة من نظام الطابو السالف الذكر لكن بما ان الاصول الجديدة لا تمكن من تنظيم مضبطة على حدتها لاجل قضية واحدة يلزم ان تملأ عند وقوع الفراغ وغيره من باقي الصور المضابط المطبوعة شهراً بشهر سواء كان في القضاوات او في رؤوس الالوية حسبما تبين وتعرف في التعريف المطبوع السالف الذكر وكلما تجمع من جداول العلم والخبر بظرف شهر واحد يرسل بجملته دفعة واحدة من راس اللواء الى الدفتر خانه ثم مع ان جداول العلم وخبرات المتجمعة بحسب الايجاب يجوز ارسالها قبل نهاية الشهر لا يجوز قطعياً ان تتوقف في محلها اكثر من شهر واحد

البند ٣ لما كان الشرح المعتاد على حاشية سندات الطابو قد ترك عملاً بالاحوال الجديدة وصار يعطى سند جديد في كل قضية يلزم ان يؤخذ عن كل سند ثلاثة غروش ثمن ورقة وغرش واحد ايضاً قلميه تعود الى كاتب المحل ولا يؤخذ شيء آخر غير ذلك

البند ٤ اذا تبين وتحقق بان الاراضي المستحقة للطابو المختصة بمن توفي عن غير وارث نائل حق الانتقال صار ضبطها واخفاؤها فان كان الشخص الذي ضبطها من اصحاب حق الطابو تحال تلك الاراضي لعهدته بمثل طابو ذلك الوقت يعني الوقت الذي تبين فيه مكتومية تلك الاراضي على الوجه الذي تبين في المادة ٧٧ من قانون الاراضي الهمايوني واذا استنكف عن ذلك او كان الشخص الذي ضبطها ليس من اصحاب حق الطابو فتتفوض تلك الاراضي بالمزاد الى طالبيها ولما كان من مقتضى هذه الاصول الجديدة بان اصحاب حق الطابو اذا كانوا لا يحضرون الى مجلس البلدة و يطلبون اخذ علم وخبر لكي ياخذوا سند طابو جديداً لاجل مثل هذه الاراضي المكتومة حتى مرور ستة اشهر اعتباراً من تاريخ وصول الدفاتر ذات القوجانات الى محلها بغير عذر من الاعذار المعتبرة يعني انه لا يوجد للشخص عذر مثل الصغر والجنون والعته او كان غير موجود في وطنه ثم ظهر بعد ذلك لا يبحث عند ذلك عن مثل الطابو بل تطرح للمزاد و يتكلف هو اولا باخذها بالبدل الذي يتقرر لها فاذا رغب في ذلك تحال له والا فيؤخذ منه سند مشعر بكف يده وتعطى لطالب غيره وقد صار من اللازم على ذمة المأمورين المحليين ان يفهموا الجميع هذا الامر كما ينبغي لكي تكون القضية معلومة لكل انسان منذ البداية

البند ٥ اراضي البعل البور البعيدة عن اقصى العمران تجوز احالتها مجاناً لاجل احيائها مزارع جديدة لكن يؤخذ عنها ثلاثة غروش ثمن ورقة وغرش واحد حسب الاصول الجديدة قلمية على الوجه المبين في المادة الثانية عشرة من نظام الطابو غير ان اراضي المزارع القابلة للزراعة التي اصبحت خالية من الاصحاب مستثناة عن هذه الاحكام و ينبغي ان تحال الى طالبيها بالمزاد

وبما ان قلب اراضي البعل البور المذكور مجدداً واتخاذها مزارع يتوقف على اخذ الاذن والرخصة من جانب الميري حسبما تصرح في المادة المائة والثالثة من قانون الاراضي الهمايوني ايضاً فالمحلات التي تقلبت واتخذت مزارع بدون اخذ رخصة من جانب الميري بعد تاريخ نشر واعلان القانون المذكور يلزم ان يؤخذ من متصرفها مثل الطابو بتاريخ ضبطها وتعميرها ثم تحال لهم ولكن هـذا الحكم هو كما تبـين في البند السابق ايضاً اعني اذا لم يحضر المتصرف بظرف ستة شهور ويعطي مثل الطابو ويطلب السند على الوجه المحرر ولم يكن له عذر فيؤخذ منه حينئذٍ مثل الطابو بالوقت الحاضر ثم تتفوض له

البند ٦ مثل الطابو الذي يؤخذ لاجل الاراضي التي تتفوض لاصحاب حق الطابو ليس المقدار الذي يتبين بالمزاد او الذي يعرض من طرف احد الاشخاص من الخارج لكنه الثمن الصحيح بالنظر لامثال تلك الاراضي حسب اخبار ارباب الوقوف الخالي الغرض ولذلك كان اخراج الاراضي المحلولة التي هي بحق الطابو للمزاد امراً مخالفاً للقانون وبما ان مثل الطابو الذي يؤخذ عنها هو حق مشروع لبيت المـال فاذا كان المخـبرون من ارباب الوقوف ياخذون دراهم او لغرض آخر من الاغراض اخبروا بزيادة او بنقصان يتأدبون على مقتضى قانون الجزاء الهمايوني ويكون مامور و الملكية والمالية ايضاً تحت المسؤولية على حدة في هذا الباب وينبغي كذلك ان يحصل الاهتمام على هذا الوجه بعينه ايضاً في امر تخمين قيمة الاراضي لاجل اخذ الخرج المعتاد

البند ٧ محلات ابنية الجفتلكات واراضي الانواع التي هي مثل البساتين والجنائن عند ما يعطى بها سند على وجه نظامها يؤخذ خرج من قيمة اراضيها

في المائة خمسة غروش اما القاعدة في تقدير قيمتها فهي بان يفرض عدم وجود الابنية والكروم والاشجار الموجودة فيها ويؤخذ في المائة خمسة غروش عن ما تساويه حالة كونها مزروعة خلية والا فلا اعتبار للثمن الذي تساويه بحسب هيئتها الحاضرة وانما الاحراش الخاصة التي اشجارها نابتة بالطبيعة يؤخذ الخرج في المائة خمسة غروش عن مجموع قيمة اراضيها واشجارها

البند ٨ من كان حق قراره ثابتاً بمقتضى المادة الثامنة والسبعين من قانون الاراضي يعني من كان مستنداً على احدى جهات التصرف من جهة الانتقال والتفرغ من اخر او المفوض من الذين هم ماذونون بتفويض واحالة الاراضي واكتسب الحق بتصرفه عشر سنين بدون منازع لكنه لم يوجد بيده سند يلزم ان يؤخذ منه خمسة غروش في كل مائة غرش ويعطى له سند مجدداً وانما هذا ايضاً يكون اجراؤه مشروطاً بظرف ستة اشهر على الوجه الذي سبق الاشعار به اعلاه اما اذا وجد اشخاص لم ياخذوا سندات في ظرف المدة المرقومة بدون سبب فيؤخذ منهم بعد ذلك رسم الخرج مضاعفاً

البند ٩ قد ذكر في البند الحادي عشر من نظام الطابو ان الذين يوجد بيدهم سندات عتيقة معطاة من طرف البعض مثل السباهية والملتزمين يؤخذ منهم ثلاثة غروش ثمن ورقة ويعطى لهم سند طابو جديد غير ان السندات العتيقة المذكورة يلزم ان تكون موثوقة وصالحة للاحتجاج يعني ان يكون ختم السند معلوماً ومعروفاً في محله والا فالاوراق الغير مختومة او المختومة بخاتم غير معروف فلا ينظر اليها باعتبار سند صحيح ولذلك اذا كانت هذه الاراضي التي لم يكن بها سندات يثبت حق القرار فيها تبقى في حكم المتصرفين بها فيؤخذ

منهم في المائة خمسة غروش خرج مع ثمن الورقة والقلمية ويعطى لهم سند جديد اما اذا لم يثبت لهم حق القرار حينئذ يعاملون معاملة الاراضي المكتومة المبينة في البند الرابع وكذلك الذين بيدهم السندات العتيقة الصالحة للاحتجاج على المنوال المحرر يلزمهم ان يبدلوا سنداتهم بظرف الستة اشهر على الوجه المحرر اعلاه و يؤخذ من الذين لا يبدلون سنداتهم في ظرف المدة المرقومة بدون عذر الخرج المعتاد وهو خمسة غروش في المائة

البند ١٠ ذكر في البند الحادي عشر من نظام الطابو بان الذين يتبين في القيد انهم اضاعوا سنداتهم يؤخذ منهم ثلاثة غروش ثمن الورقة و يعطى لهم سند جديد غير ان هـذا جارٍ في حق سندات الطابو المتوجة بالطغراي المعطاة من الدفترخانه العامرة فقط والا الذين يدعون ضياع سنداتهم المعطاة قبلاً من طرف السباهية والملتزمين والمحصلين قبل تاريخ سنة ثلاثة وستين يلزم ان يؤخذ منهم في المائة خمس غروش خرجاً معتاداً و يلزم ايضاً ان ياخذ الذين يتبين في القيد انهم اضاعوا سنداتهم ذات الطغراى سندات جديدة بظرف ستة اشهر ايضاً والذين لا ياخذون منهم سندات في ظرف هذه المدة بدون عذر فيؤخذ منهم على كل حال الخرج المعتاد وخمسة غروش في المائة اما اذا كان احد يريد ان يبدل سندات ذات الطغراي القديمة بسندات من الجديدة التي تنتظم بهذه المرة فيؤخذ منه ثلاثة غروش ثمن ورقة وغرش واحد قلمية فقط وترسل جداولها الى الدفترخانه العامرة حسب الاصول الجديدة وهذه الصورة تتوقف على مجرد اظهار الارادة من طرف اصحابها

البند ١١ اذا اراد احد ان يتفرغ لاخر عن حصة شائعة له في اراضٍ

حاصل التصرف بها بالاشتراك وتكلف شريكه لاخذها فاستنكف يلزم حينئذ ان يؤخذ من يده سند بذلك وتوضع اشارة الكيفية في الخانة الفارغة من جداول العلموخبرات وكذلك الاراضي الحاصل التصرف بها بالاشتراك عندما تتقسم وتتفرق يلزم ان تقسم قسمة عادلة حسبما يتبين في المادة الخامسة عشر من قانون الاراضي الهمايوني و يلزم كذلك ان توضع اشارة في الخانة الفارغة من الجداول المذكورة ايضاً بانها قسمت هكذا تطبيقاً للقانون ثم تتبدل السندات التي بايديهم

البند ١٢ اذا افرزت قطعة من الاراضي الحاصل التصرف بها بسند واحد او سندات متعددة وصار الفراغ عنها لاخر فيعطى ليد المفرَغ له علم وخبر تطبيقاً للقاعدة التي تجري في سائر الفراغات وتجري له باقي المعاملات ثم اذا تغيرت الحدود او مقدار الدونمات المدرجة في ما بيده من سندات تصرف الاراضي بسبب افراز هكذا قطعة ارض يلزم حينئذ تبديل تلك السندات

البند ١٣ اذا اراد احد ان يتفرغ لآخر عن اراضٍ قبل ان يجري انتقالها الى عهدته نظاماً فيلزم ان يؤخذ من كلٍ من الاثنين خمسة غروش في المائة ايضاً اي خرج انتقال من المتفرغ وخرج فراغ من المفرَغ له بمقتضى المادة العاشرة من نظام الطابو الا اذا كانت تلك الاراضي المرقومة منتقلة لابي ذلك الرجل من ابيه ايضاً فلا يجوز حينئذ ان يؤخذ خرج الانتقال مرتين من شخص واحد واذا تفرغ احد لاخر مجاناً عن اراضٍ لم يجر انتقالها له حسب المنوال السابق فيؤخذ خرج الانتقال الذي يلزم اخذه من المفرغ

وخرج الفراغ الذي يلزم اخذه من المفرَغ له كلاهما بنسبة القيمة التي تتقدر لملك الاراضي

البند ١٤ الذين اعطي لهم علم وخبرات مقطوعة من الدفاتر ذات القوجانات تطبيقاً الى الاصول المتخذة الان اذا ارادوا ان يتفرغوا للغير عن اراضيهم قبل ان تاتي سنداتها من الدفترخانه يلزم ان يعطي ليد المفرَغ له من بعد ان يؤخذ عنها خرج الفراغ تطبيقاً الي القاعدة علم وخبر على حدته اما العلم والخبر الموجود بيد المفرِغ فيرسل الي الدفترخانه العامرة حسب الاصول مربوطاً بثاني جدول العلم والخبر الجديد المعطى للمفرَغ له ويحرر في خانه جهة اعطاء السند التي من خانات جداول هذا العلم والخبر الجديد ما نصه :

بما ان سنده لم يرد بعد من الدفترخانه فقد ارسل العلم والخبر المختص به مربوطاً . لكن اذا كان يتنظم قبل ان يصل الي الدفترخانه جدول هذا العلم والخبر الجديد سنده بموجب جدول العلم والخبر القديم ويرسل الى محله حينئذ يلزم ان يحفظ السند المذكور ويتوقف في محله وعندما يرد السند الذي يتنظم بعده على موجب العلم والخبر الجديد لمحله يعطى الى المفرَغ له والسند المحفوظ يعاد الى الدفترخانه العامرة مربوطاً بالعلم والخبر الذي يؤخذ من يده

البند ١٥ فراغ وانتقال الاراضي التي تحتويها قرية واحده وباقي خصوصاتها تجري في راس القضاء التي هي تابعة له ولا تجري في قضاء او سنجق اخر غيرانه من بعد اجراء المعاملات المقتضية بموجب النظام في حق الاراضي التي يلزم ان تجري تحقيقاتها او التي تجري مزايدتها في راس اللواء وفي ما

تجري مزايدته تكراراً في دار السعادة على الوجه الذي تبين في المواد السادسة عشرة والثامنة عشر من نظام الطابو ينبغي ان تنتظم علموخبراتها في محلها على الوجه المحرر

البند ١٦ كما ان قوجانات العلم وخبر تبقى لكي تتقيد في كل راس قضاء كما هو مبين في التعريف يلزم ان تمسك في رؤوس السناجق دفاتر اجمال لكل قضاء دفتر وتحفظ القوجانات ودفاتر الاجمال في محلات ماموتة لاجل المراجعة حين الاقتضاء

الخاتمة اذا وقع بعض اشتباهات في اجراآت الاصول الجديدة فيلزم الاستيضاح عنها من طرف الدفترخانه الخاقانية

في ٧ ش سنة ١٢٧٦

قانون

التصرف بالاموال الغير منقولة

المادة ١ ينحصر في دائرة الدفتر الخاقاني اجراء كافة المعاملات المتعلقة بالتصرف بالاراضي الاميرية والموقوفة ويعطى المتصرفون بها سنداً خاقانياً وكما ان التصرف بالاموال غير المنقولة بلا سند ممنوع فلا يجوز استماع دعوى في المحاكم الشرعية او النظامية واجراء اي معاملة كانت في دوائر الحكومة بحق الاراضي التي لا يكون فيها سند خاقاني وذلك في المحال التي جرى تحديدها وتحريرها بموجب القانون الجديد

ويجري هذا الحكم ايضاً بكافة انواع الاملاك والاوقاف المضبوطة والملحقة والمستثناة والمسقفات والمستغلات المربوطة بها الا ان الخرج الذي يؤخذ عن المعاملات التي تجري بحق المحلات المرتبطة بالاوقاف المستثناة يوفى تماماً لجانب اوقافها ويعطى بها بيانات في كل شهر بموجب دفتر اما دفاتر المسقفات والمستغلات المحفوظة حتى الان لدى ادارة اوقافها فيسلم نسخة عن كل منها الى مديرية الدفتر الخاقاني ايضاً

المادة ٢ في حالة عدم حضور المتولي يحق لمدير الدفتر الخاقاني ومامور ره وكاتبه في كافة المعاملات المتعلقة بالمسقفات والمستغلات الوقفية ايفاء هذه المعاملات بانفسهم رأساً لانهم حائزون على صفة قائمقام متولي

المادة ٣ ان السندات الخاقانية معتبرة ومعمول بها ويحكم ويعمل بمضمونها ومضمون قيودها في المحاكم الشرعية والنظامية بلا بينة ولا يمكن ابطال سند خاقاني الا بحكم محكمة لا حق ولسبب قانوني . ومع ذلك فالسندات التي تخالف صراحة القيود والاوراق الرسمية يعود اصلاح الخطأ الموجود بها الى ادارات الدفتر الخاقاني وفقاً لقرارات مجلس الادارة بعد اعطاء المعلومات اللازمة لاصحاب العلاقات

المادة ٤ لا تسمع دعاوي المواضعة والاسم المستعار في كافة الاملاك والاموال الغير منقوله والجاري التصرف بهـا بموجب سند خاقـاني .

(فقرة موقته) الاملاك والاموال غير المنقولة التي جرى بيعها وفراغها لشخص آخر بطريق المواضعة لقاء دين سابق او لسبب او ضرورة ما يحق للطرفين بالاتفاق مراجعة دائرة الدفتر الخاقاني راساً واخذ سنداً مصححاً

ولهما ايضـاً مراجعـة المحـاكم في اقامـة الدعوى اذا حصل موجب لها وقدتمين لذلك سنتين فلا يجوز للحكام استماع الدعاوي التي تقام بعد المدة المذكورة دون استناد الى عذر شرعي .

المادة ٥ يحق للشخص الذي في عهدة تصرفه اراضٍ اميرية او موقوفة بموجب سند خاقاني فراغها باتا او وفاء واجار تهاولهان يقدمهاتاميناً لوفاءدين . وله وحده ان يستفيد من منافعها وحاصلاتها الطبيعية والزيادات التي تحصل فيها . وله ان يزرع حقوله ومروجه ومراعيه وحدائقه . وان يقطع احطابها ويقلع كرومها ويهدم ما فيها من الابنية ويتخذها حقولاً . وان يغرس فيها الكرمة والاشجار المثمرة والغير المثمرة . ويحول حقوله وسائر اراضيه الى كرم او حرش

او بستان او حديقة على ان تكون رقبة هذه الاملاك عائدة الى بيت المال وله ان ينشئ ويحدث في اراضيه دوراً ودكاكين وكل نوع من المعامل والابنية المتعلقة بالزراعة على ان لا يوصلها الى حالة قرية او محلة — وان يفرز قسماً منها لتكون بيدراً له على انه يقتضي عند وقوع هـذه التحويلات اخذ سند خاقاني تصحيحاً وتبديلاً (للقديم) وتكون الكروم والاشجار المغروسة والابنية المحدثة بالاراضي الموقوفة والاميرية تابعة الاراضي (المذكورة) بما يتعلق بامر التصرف والانتقال والاراضي التي يراد استعمالها بصورة لا يعطى فيها العشر يخصص لها مقاطعة سنوية

المادة ٦ ان تاسيس محلة او قرية مجدداً في الاراضي الجاري التصرف بها بسند خاقاني هو تابع لاحكام قانون ادارة الولايات . و يجب على من يريدون التوطن مجتمعين في محلة ما لاجل تاسيس قرية او محلة مجدداً على نحو ما سبق ذكره ان يكونوا من التبعة العثمانية

المادة ٧ يحق للشخص المتصرف بارض ما ان يستعمل ترابها ليعمل منه اللبن والاجر (القرميد) وان يبيع منها الرمل والاحجار انما ذلك يكون تابعاً لاحكام القوانين والنظامات الواردة بهذا الخصوص

المادة ٨ لا يمكن ان توقف الاراضي المتصرف بها بموجب سند خاقاني على جهة ما او تترك بطريق الوصية ما لم يجر تمليكها من قبل الحكومة تمليكاً صحيحاً بموجب (ملكنامه) وبمسوغ شرعي

المادة ٩ اذا انشا او غرس الشخص المتصرف في الاراضي الاميرية او الموقوفة ابنية او اشجاراً ثم ظهر مستحق لموضع تلك الابنية او الاشجار وتحقق

وتبين حقه بالتصرف وكانت قيمة الانشاآت او الاشجار قائمة تزيد على قيمة ذلك الموضع فتعطى قيمة الموضع المذكور الى الشخص المستحق ويبقى الموضع في يد صاحب الابنية والاشجار . اما اذا كانت قيمة ذلك الموضع تزيد على قيمه الابنية او الاشجار فتعطى قيمة الابنية او الاشجار قائمة الى صاحبها والابنية او الاشجار الموجودة الى الشخص المستحق

المادة ١٠ لا يحق لاي كان ان يتداخل او يتجاوز او ينتفع من اراض اميرية او موقوفة هي في تصرف شخص آخر وليس له حق احراز او تملك حاصلات كلاءهما ولا ان يمر منها ان لم يكن له حق المرور فيها وان لا يتخذها بيدراً ولا ان يحدث بها خرقاً وان فعل يضمن الضرر الحاصل . ولا ان يفتح الاحراش والبلان (برناللق) ليتخذها مزرعة ولا ان يحطب او يقلع او يطعم اشجارها وان فعل فيجبر على ضمان قيمة تلك الاشجار قائمة للمتصرف بها . وللمتصرف المذكور حق قطع اغصان المطعوم من محل تطعيمها وتضمين ضرر ذلك او تملكه باعطاء بدل التطعيم

المادة ١١ اذا انشا شخص ابنية او غرس اشجاراً او كروماً بطريق الفضول في اراض اميرية او موقوفة كائنة بتصرف شخص اخر فللمتصرف ان يكلف الفضولي هدمها وقلعها وان كان قلعها مضراً بالارض له ان يتملكها ويتصرف بها بايفاء قيمتها مستحقة القلع للفضولي

المادة ١٢ لا يحق لاحد الشركاء في الاراضي الاميرية او الموقوفة التي من نوع الاحراش والغابات الكائنة بالتصرف المشترك ان يفتح مجموع تلك الاماكن او مقداراً منها ليحولها الى حقل بدون استحصال اذن بقية الشركاء

واذا فعل فبقية الشركاء يعدون مشتركين بالارض المفتوحة بلا بدل ويأخذون نصيبهم من الاشجار المقطوعة عيناً او من قيمتها قائمة . اما المحلات التي يتم فتحها بعد موافقة الشركاء فيصير تسوية المصاريف التعميرية من طرف الشركاء كل بحسب ما يصيب حصته

المادة ١٣ اذا احدث احد الشريكين ابنية او اشجاراً او كروماً في جميع الاراضي المتصرف بها مشتركاً بدون اذن شريكه فتجري القسمة و بعد ان تفرز حصة الشريك يصير ايفاء المعاملة بهذه الحصة وفقاً للمادة العاشرة

للمؤلف : هكذا وردت في الاصل بتقويم وقائع على اننا لو راجعنا هذه المادة لرأينا ان لا دخل لها بالموضوع اذ لا تنص عن حالة انشاء الابنية ولا عن غرس الاشجار

وعليه ورد في الصحيفة ٤٦ من Code Foncier Ottoman طبعة Gazette Financière بالاستانة ان المقصود هنا المادة ٩

اما علي حيدر فذكر في شرحه هذا القانون بالجريدة العدلية ان المقصود المادة ١١ وليس المادة ٩ (انظر جريدة عدلية صحيفة ٥٠٥٩) وقد استصوبنا رايه واعتمدنا عليه في الفصول السابقة كما اننا رأينا ترجمة الحكومة العراقية تؤيده على ان الحكومة العثمانية لم تلبث حتى صححت المادة ١٣ على الوجه المذكور وذلك بموجب قانون صدر في ٢٣ ربيع آخر سنة ١٣٣٢ و٨ مارت سنة ١٣٣٠ على اننا لم نجد هذا التصحيح لا بالترجمة الفرنساوية ولا بترجمة الحكومة الفلسطينية ولا العراقية الانكليزية ولا بالترجمات العربية فاقتضي التنويه

وان كان احداث الابنية وغيرهـا جري في قسم من الاراضي المذكورة فتقسم تلك الاراضي بين الشريكين فان اصاب القسم المحدث فيـه البناء الشريك الاخر تجري المعاملة ايضاً على القسم المذكور على الوجه المحرر اعلاه

المادة ١٤ وان لم يكن للمتصرف بالاراضي الاميرية او الوقفية التي ضبطت وزرعت بطريقة الفضول الحق بطلب نقصان الارض من الشخص الذي ضبط تلك الاراضي فله في كل حال الحق بطلب واستيفاء اجرة المثل عن مدة ضبطها بيده كما وان هذا الحكم جار ايضاً بحق المسقفات والمستغلات الوقفية

المادة ١٥ ان مامور الدفتر الخاقاني هو الشخص الصالح للخصومة في الدعاوي المقامة من الحكومة او عليها فيما يتعلق بحق الاراضي الاميرية او الموقوفة رقبة او تصرفاً والاملاك المحلولة

اما مدة مرور الزمن في دعاوي الرقبة من ذلك فهي ست وثلاثون سنة . ولا يشترط حضور مامور الدفتر الخاقاني في دعاوي الاراضي الجارية بها المحاكمة بين الافراد

المادة ١٦ يمكن تامين الدين بالاراضي الاميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات الوقفية التي هي في تصرف شخص ما في حياته او بعد مماته بدون ان ينظر الى كونها محلولة انما اذا كان المديون من ارباب الزراعة فلا يجوز بيع المقدار الكافي منها لادارة بيت ذلك المديون . الا اذا كان هذا المقدار مباعاً وفاءً او اعطي تامينات من اجل ذلك الدين او كان الدين ناشئاً عن بدل تلك الاراضي

بعينها وهذا الحكم جار ايضاً في حق المساكن الكافية لاقامة المدبون او عائلته من بعده

المادة ١٧ دعاوي الاستحقاق بحق المحلات المفوض امر مزايدتها بالقوانين المخصوصة الى الدفترخانه يجب ان تكون مقامة قبل اعطاء الاحالة القطعية وعلى هذا الوجه اذا اعطي قرار من المحكمة بتاخير المزايدة الجارية وجري تبليغ ذلك ثم ظهر ان المدعي غير محق بدعواه فيكون مجبوراً على ضمان الضرر والخسارة الذي حصل من جهة تاخير المزايدة او من الجهات السائرة

ان الحكام ممنوعون عن سماع دعاوي الاستحقاق التي تقام بعد اعطاء الاحاله القطعية مع السكوت عنها في مدة المزايدة بلا عذر شرعي

المادة ١٨ ان احكام هذا القانون مرعية اعتباراً من تاريخ نشره واذاعته

المادة ١٩ ان ناظري المالية والاوقاف ماموران باجراء احكام هذا القانون

صدرت ارادتي السنية بوضع هذا القانون موضع الاجراء موقتاً و بضمه الى قوانين الدولة على ان يصدق المجلس العمومي على قانونيته عند اجتماعه

في ٥ جمادى الاول سنة ١٣٣١ وفي ٣٠ مارت سنه ١٣٢٩ — نشر في تقويم وقائع في ١١ جمادى الاولى سنة ١٣٣٩

و ٥ نيسان سنة ١٣٢٩ نومرو ١٤٣٥

محمد رشاد

الصدر الاعظم	ناظر المالية	وكيل ناظر الاوقاف
محمود شوكت	رفعت	ابرهيم

قانون موقت

لتصحيح المادة ١٣ من قانون التصرف بالاموال الغير منقولة الموقت المؤرخ في ٥ جمادى الاولى سنة ١٣٣١

مادة ١ تصححت المادة ١٣ من قانون التصرف بالاموال الغير المنقولة الموقت المؤرخ في ٥ جمادى الاولى سنة ١٣٣١ على الوجه الآتي :

اذا غرس احد الشركاء كروماً او احدث ابنية بدون اذن الآخر على مجموع الاراضي الكائنة بتصرفهم المشترك

فبعد تفريق حصة شريكه تجري المعاملة بحق هذه الحصة بموجب المادة الحادية عشره

واذا احدث في بعض المحلات بهذه الاراضي ابنية او غرس كروماً واشجاراً او طعم الاشجار الموجودة

فبعد ان يضمن لشريكه الآخر الحصة العائدة اليه من قيمة الاشجار قائمة بحال تطعيمها يجري تفريق الحصص وبتقدير اصابة هذا المحل شريكه فتجري المعاملة على ذاك الوجه ايضاً (للمترجم وفقاً للمادة ١١)

مادة ٢ يعتبر حكم هذا القانون مرعى الاجرا من يوم اعلانه

مادة ٣ ان كلاًّ من ناظري المالية والاوقاف مامور باجرا هذا القانون

صدرت ارادتي بوضع هذا القانون موضع الاجرا موقتاً وضمه الى قوانين الدولة على ان يصدق المجلس العمومي على قانونيته عند اجتماعه

في ٢٣ ربيع آخر سنة ١٣٣٢ و ٨ مارت سنة ١٣٣٠

محمد رشاد

ناظر المالية	ناظر الاوقاف	صدر اعظم
طلعت	خيري	محمد سعيد

قانون

تصرف الاشخاص الحكمية بالاموال الغير منقولة

المادة الاولى ان التصرف بالاموال الغير منقولة جائز

١— لدوائر الحكومة والبلدية

٢— للجمعيات وفقًا لقانونها المخصوص

٣— للشركات الانونيم العثمانيـة التجارية والصناعية وشركات الانشاآت وفقًا للمقاولتنامه او الشرطنامه او النظامنامه خاصتها المصدقة من الحكومة

المادة الثانية ان شركات الانونيم الزراعية المشكلة بناءً ان تكون ذات اسهم اسمية وحاملوها من التبعة العثمانية يمكنهم التصرف بالاموال الغير منقولة وفقًا للمقاولتنامه او الشرطنامه او النظامنامه المصدقة من الحكومة

الا ان الاراضي التي يجري التصرف بها على هذه الصورة يشترط ان لا تكون واقعة داخل حدود حقول القرية حيث يوجد سكان او داخل منطقة الاستحكامات والقلاع او بمدخل المرافي العسكرية

وفيما عدا ما تقدم لا يجوز التصرف في المحلات التي تري فيها الدولة محذوراً وفضلاً عن ذلك فحين بيع الشركات اراضيها يكون لاهالي القرية وللمتصرفين بالاراضي الكائنة هناك حق الرجحان بتفرغها ببدل المثل

المادة الثالثة – يجوز للجماعات والمؤسسات الخيرية التصرف بالاموال الغير منقولة داخل القرى والقصبات على ان تكون عقاراً وتابعة للتكاليف والرسوم

وبكل حال فالاراضي التي تكون مربوطة منذ القديم باحدى المؤسسات الخيرية والمقيدة (مربوطيتها) بالدفتر الخاقاني يجري بها التصرف كما كان

فقرة موقتة – ان الاموال الغير منقولة التي تتصرف بها الجماعات والمؤسسات الخيرية لغاية الان بالاسم المستعار داخل القرى والقصبات يصير تصحيح القيد باسم المؤسسات توفيقاً للشرائط المحررة بالفقرة السابقة لدى المراجعة بظرف ستة اشهر من تاريخ نشر واعلان هذا القانون

وبهذه المدة اذا لم تتقدم المراجعات لاجل التصحيح بموجب استدعا او اذا لم تقم الدعوى لدى مرجعها الايجابي عند وجود حالة تستلزم ذلك فلا يُسمع ادعا المؤسسات بالاراضي المذكورة

المادة الرابعة – ان المعاملات المتعلقة بتصرف الاشخاص الحكمية يصير اتمامها بالايجاب والقبول من طرف اكبر ماموري دوائر الحكومة والبلدية عن هذه الدوائر وعن الاوقاف المضبوطة من طرف الناظر او المدير او مامور الاوقاف وعن الاوقاف الملحقة من طرف المذكورين مع انضمام المتولي وعن الجماعات والمؤسسات الخيرية العثمانية من طرف رؤسائها وعن الشركات من طرف رئيسها ومديرها

المادة الخامسة – يتخصص على الاموال الغير منقولة الكائنة بعهدة الاشخاص الحكمية رسم سنوي قدره غرش بالالف عن القيمة المقدرة اذا كانت من

نوع الاراضي الاميرية والموقوفة واذا كانت من الاملاك الصرفة فالرسم السنوي المذكور يكون عشرين باره بالالف وان كانت وقفاً فعليها مقاطعة سنوية ١٠ غروش بالالف اما اراضي الملك والاميرية الكائنة بعهدة دوائر الحكومة فهي مستثناة من ذالك

المادة السادسة — تنفذ احكام هذا القانون اعتباراً من تاريخ الارادة السنية

المادة السابعة — ان ناظري المالية والاوقاف مكلفين باجراء هذا القانون

٢٢ ربيع اول سنه ١٣٣١ و ١٦ شباط سنه ١٣٢٨

محمد رشاد

وكيل ناظر الاوقاف	ناظر المالية	صدر اعظم
ابرهيم	رفعت	محمود شوكت

قانون تقسيم الاول

المشتركة الغير منقولة

صدر في ١٤ محرم سنة ١٣٣٢ و١ كانون اول سنة ١٣٢٩ ونشر في تقويم وقائع في ٢٠ محرم سنة ١٣٣٢ و ٧ كانون اول اول سنة ١٣٢٩

مادة ١ لا يجبر احد من المتصرفين شائعاً بالاراضي الاميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات وبالجملة الاملاك والعقارات على دوام الشيوع لمدة غير معينة حتى ولو سبق عقد مقاولة بينهم لدوام الشركة

فالمحلات القابلة التقسيم يعني التي لا تفوت المنفعة المقصودة في كل حصة بالتقسيم يزال الشيوع منها بالتقسيم اما المحلات الغير قابلة القسمة فيزال الشيوع فيها بطريقة البيع بالمزاد

مادة ٢ يجوز تاخير القسمة لخمس سنوات برضا الطرفين وبختام هذه المدة اذا رات الشركاء لزوماً فيجوز لهم تجديد المقاولة

مادة ٣ المحلات القابلة للتقسيم يجوز قسمتها اما رضاء او حكماً فبقسمة الرضاء يقتضي موافقة جميع الشركاء وبقسمة الحكم (القضا) يكفي طلب البعض منهم واذا كان بين الشركاء يتيم او محجور فلوصيه او وليه طلب القسمة باسمه

مادة ٤ بقسمة الرضا يمكن للشركاء ان يجروا القسمة بينهم رأساً بالصورة التي يرونها مناسبة توفيقاً للشرائط المندرجة بالمادة الاولى كما انه

يجوز لهم مراجعة مامور الدفتر الخاقاني فبالصورة الاولى ياتوا بعلم وخبر يتضمن كيفية القسمة معطى من مختار المحلة او القرية الساكن بها العقار واثنين من هيئتها الاختيارية وبالمحلات الممكنة ياتون بخريطة ايضاً وبعد ان يقرروا ويصدقوا عند مامور الدفتر الخاقاني على الكيفية يعطى لكل منهم سند بتصرفه مستقلاً وفي الصورة الثانية يتوجه المامور للمحل مصحوباً اما بمهندس الدفتر الخاقاني او البلدية ان امكن فاذا وجد بالتدقيق بحضور الشركاء وهيئة الاختيارية ان المحل قابل القسمة تجري المعاملة حسب المادة الآتية

مادة ٥ بتقسيم الاراضي والعرصات اي الساحات :

اولاً تجري المساحة باعتبار الذراع او الدونم ويؤخذ لنظار الدقة شرف الموضع واوصافه السائرة ودرجة قوته الانباتية ويفرق لكل شخص حصة ويراعي بقدر الامكان ان لا يكون علائق بالحصص مع بعضها بحق الطريق والشرب والمسيل وبان تكون القيمة عادلة وقيمة الحصص تقدر من قبل الشركاء باتفاقهم واذا لم يتفقوا او يقدروا ذلك فيحصل التقدير من طرف آل خبرة يعينهم مامور الدفتر الخاقاني

ثانياً اذا كان محل او اكثر من المحلات المفرزة لم يعادل قيمه بقية الحصص نظراً لقابلية الموقع فيعدل ذلك نقداً

ثالثاً تنظم ورقة ضبط بجريان المعاملة وان امكن خريطة ايضاً

رابعاً تخصص الحصص المفرزة بكل من الشركاء بالقرعة و يدرج ذلك ايضاً بورقة الضبط وتمضي وتختم من الشركاء ويجري التصديق عليها من الهيئة الموجودة . عند تعدد المحلات التي ستقسم يمكن اجراء معاملة التقسيم بموافقة

عموم الشركاء بصورة قسمة الجمع وبتقسيم المسقفات تجري المعاملة توفيقاً لحكم الفقرات السابقة مع المادة ١٠٦١ من المجلة

مادة ٦ اذا كان بعض الشركاء يطلب القسمة والباقي غير موافق او يوجد غائب او يتيم فبموجب العلم وخبر المتضمن تصرف وهوية الشريك طالب القسمة المعطى من المحلة او القرية التي فيها المال يبلغ حاكم الصلح او وكيله الى الشركاء او الولي او الوصي ورقة دعوتية ويدعوهم لاجراء القسمة معيناً مدة لا تقل عن اسبوع وتوفق احكام المواد الخصوصة من اصول المحاكمات الحقوقية بحق الغائبين وباليوم المعين يتوجه حاكم الصلح او وكيله للمحل كما هو مبين في المادة الرابعة مع الشركاء الذين اجابوا الدعوة وبحضور الهيئة الاختيارية او على الاقل بمواجهة اثنين من الاهالي اذا تعذر وجود احد من الهيئة الاختيارية تجري معاملة القسمة حسب المادة السابقة وتبلّغ الكيفية لاصحاب العلاقة ويودع صورة مصدقة عن ورقة الضبط بشكل اعلام لادارة الدفتر الخاقاني المحلية

مادة ٧ كل حصة من التي افرزت حسب المواد السابقة اذا كانت مشتركة بين شركاء متعددة آيلة لهم بطريق الخلفية [1] ارثاً فتقسيمها بين متصرفيها تابع للاحكام المحررة اعلاه

مادة ٨ الاراضي والمسقفات او المستغلات وجميع الاموال والعقارات المشتركة اذا ادعى احد الشركاء بانها غير قابلة القسمة وطلب من الشركاء اخذ حصته او بيعها وفراغها لغيرهم فباول الامر يجري كشف وتدقيق المحل

---

(١) انظر صحيفة ١٨٧ من احكام الاراضي

المذكور حسب المادة الرابعة من قبل مامور الدفتر الخاقاني

فاذا تبين انها غير قابلة للقسمه فيقدر بدل مثل تلك الحصة بالنسبة للمجموع بمعرفة اهل خبرة ينتخبهم مجلس الادارة المحلي و يبلغ الي الشركاء كي يبينوا رغبتهم بشراء هذه الحصة بالبدل المقدر بمدة خمسة عشر يوماً و تجري معاملة الفراغ والبيع متساوياً لعهدة الطالبين واذا كان احد منهم لم يرض شراء الحصة مشتركاً ودفع بدل زائد عن القيمة المقدرة فحينئذ تجري المزايدة على الحصة المذكورة بين الشركاء فقط و تفرغ وتباع للزائد الاخير

مادة ٩ اذا لم يشتر احد الشركاء الحصة المطلوب بيعها في المدة المعينة واصر الشريك المستدعي على طلبه البيع او لم يرض ببدل المثل المقدر فيباع جميع المحل بالمزايدة حسب احكام قانون وضع الاموال الغير منقولة تحت التامين ويحال لطالبه و يقسم البدل بين الشركاء حسب حصصهم بمعرفة حاكم الصلح . المحلات التي تباع على هذا الوجه عند الايجاب تجري تخليتها بمعرفة دائرة الاجرا ونسلم للمشتري والمفرغ لهم

مادة ١٠ اذا لم يتقدم طالب لجميع المحل الذي تحت المزايدة او البدل لم يبلغ الحد اللائق تجري المزايدة بين الشركاء فقط واذا لم يمكن ايضاً اجراء هذه الصورة فللطالب بيع وفراغ حصته اذا وجد من الخارج طالباً و يسقط حق الشفعة والرجحان من الشركاء الذين لم يتقدموا للشراء والفراغ ببدل المثل على هذه الصورة واذا لم يمكن ايضاً اجراء البيع على هذه الصورة فيجوز تجديد المزايدة بعد مرور مدة مناسبة

مادة ١١ بعد اكمال معاملة الاحالة بالمزايدة حسب احكام المادة التاسعة

فالحكام ممنوعون من سماع دعاوي فسخ والغاء القسمة والبيع اذا اقيمت من الشركاء او الولي او الوصي

مادة ١٢ تقسم بين الشركاء مصارف القسمة بنسبة حصصهم حسب القيمة التي تقدر اثناء القسمة ومصارف المزايدة من بدل المزايدة واذا كانت المزايدة لم تقترن بنتيجة فالمصروف على الشريك المتشبث بهذا الخصوص

مادة ١٣ المحلات الغير موجود فيها حاكم صلح تجري القسمة فيها بمعرفة محكمة البداية المحلية حسب قانون حكام الصلح والمواد السابقة

مادة ١٤ ان حكم هذا القانون معتبر من تاريخ نشر اعلانه

مادة ١٥ ناظر الداخلية والمالية والعدلية والاوقاف مامورون باجراء احكام هذا القانون

اصدر ارادتي بمراعاة هذه اللائحة القانونية موقتاً وعلاوتها على قوانين الدولة على ان يكلف تصديق قانونيتها عند افتتاح المجلس العمومي

في ١ كانون اول سنة ١٣٢٩

نظام

ايجار العقار

المادة ١ كل من اراد في الاستانة العلية او خارجها ان يؤجر شيئاً من عقاره كالبيت والدكان والجفتلك يلزمه ان يربط مقاولته بصك مع المستاجر

المادة ٢ ينبغي ان يذكر في صك المقاولة اسم كل من المؤجر والمستاجر وشهرته وصنعته ومحل اقامته ومن تبعة اية دولة هو ونوع العقار وموضوعه وموضوع استعماله وبيان مدة الاجارة وبدلها وان كان مؤجلاً فتبيين انجمه المعينة وان معجلاً فيذكر انه معجل

المادة ٣ للمؤجر والمستاجر ان ينظما صك المقاولة بحسب مرادهما وان يتعاقدا على الشروط التي يريدان بشرط ان لا تخالف القانون والنظام والاداب العمومية ويجب ان يذكر في صك المقاولة كل ما يقع عليه من الشروط

المادة ٤ ينبغي في اجارة العقارات التي هي مثل الجفتلك والبستان والحمام ودكان الحلاق ان يتخذ دفتر تكتب فيه الادوات الموجودة في المكان المستاجر ويوصف العقار بهيأته الحاضرة ويجعل الدفتر نسختين تحفظ احداهما بيد المؤجر والاخرى بيد المستاجر ويجب ان يكتب في صك المقاولة ان قد كتب دفتر مثل هذا وعند انقضاء مدة الاجارة يلزم المستاجر ان يعيد للمؤجر العقار بهيئته

التي وصف بها في الدفتر والادوات المبينه فيه ولا يضمن المستاجرون النقص الذي يطرأ على الادوات بسبب القدم

المادة ٥ المقاولات التي هي في مصلحة القاصر والمجنون والمعتوه ينظمها كتبة المحاكم بمعرفة الاولياء او الاوصياء اما العقار الموقوف بالاجارة الواحدة فيؤجره متوليه وتنظم مقاولة ايجاره المحكمة التي هي في ولايتها

المادة ٦ تاخذ المحاكم عن صكوك المقاولات التي تنظمها اجرة معادلة لعشر قيمة طوابع المقاولات المتوجب الصقها عليها بمقتضى هذا النظام ويكتب على ظاهر الصك مقدار الاجرة وتصدق بالامضا والختم

المادة ٧ «وضعت في ٨ ايلول سنة ٢٩٨» ان العقارات الموقوفة ذات الاجارة الواحدة لا يمكن ان تؤجر لاكثر من ثلاث سنين وما عداها فلكل امرؤ بمقتضى المادة ٤٨٤ من مجلة الاحكام العدلية ان يؤجر ماله وملكه مدة معلومة قصيرة كاليوم الواحد او طويلة كالسنين والعقار ذو الاجارتين هو خاضع لهذا الحكم ايضاً

المادة ٨ اذا كان العقار المستاجر مشتركاً فتذكر مقادير حصص الشركا في صك مقاولته على حدة

المادة ٩ يجب ان تكتب صكوك المقاولات نسختين يمضيها او يختمها المتعاقدان واذا وجد كفيل فعليه ايضاً ان يوقع امضاءه او ختمه عليها

المادة ١٠ يستوفى عن صكوك الايجار والاستئجار خرج قدره عشر بارات عن كل مئة غرش من مال الاجارة وذلك باستعمال طوابع الصكوك (الكونتراتو) التي اعدت لهذه الغاية وفوق هذا تخضع الصكوك المذكورة

لاحكام قانون رسم التمغه وكما ان على المؤجر خرج الصك فان رسم التمغه على نسخة ذلك الصك على حاملها (كذا تعدلت موقتاً في ١٨ ربيع اول سنة ٣٣٢)

المادة ١١ وضعت طوابع صكوك المقاولة (الكونتراتو) بقيم متفاوتة وبشكل يمكن معه ان يقسم كل طابع شطرين ويختص بكل دائرة بلدية طوابع مكتوب عليها نمرة تلك الدائرة

المادة ١٢ (المعدلة في ١ شباط سنة ٣٢٩ تعديلاً موقتاً) يلزم ان يلصق في دائرة البلدية التي ينسب اليها العقار على كل صك من الصكوك التي يدون فيها عقد الاجاره والاستئجار طوابع مقاولة قيمتها عشر بارات عن كل ماية غرش من المبالغ التي يشملها ذلك الصك يعني الاجرة المقررة في مدة الاجارة ويقسم الطابع نصفين ويلصق نصف منهما على نسخة الصك التي بيد المؤجر ونصف على التي بيد المستاجر واذا كان العقار مشتركاً او تعدد المستاجر ورغب كل منهم نسخة من الصك فلا يلصق على ما زاد عن الاثنتين طوابع بل يؤخذ خمسة غروش للتصديق على كل نسخة زائدة واذا كان الرسم اقل من خمسة غروش فبقدره يستوفى الخرج عن النسخة الزائدة

المادة ١٣ اذا كان بدل الاجارة جسيماً ولم يكف طابع واحد لصك المقاولة فيلصق من الطوابع بقدر ما يفي بالحاجة

المادة ١٤ حين ختم وامضاء صك المقاولة يلصق عليها طابعها ويوقع عليه شطر الختم والامضاء والتاريخ بحيث لا يطمس كل ما خط في الطابع واذا تعددت الطوابع يجب ايضاً تعطيلها بجعل التاريخ والختم والامضاء على

بعض كل ورقة من الوريقات الملصقة على كل نسخه من صك المقاولة

المادة ١٥ صكوك المقاولات التي تنظمها المحكمة يلصق عليها الطابع اللازم بعد اسقاط اجرة كتابتها التي تؤخذ على ما في المادة السادسة

المادة ١٦ صكوك مقاولات الاجارة التي تعقدها الدوائر الاميرية خاضعة ايضاً لهذا النظام

المادة ١٧ « معدلة موقتاً في ١ شباط سنة ٣٢٩ » عندما يحيل مستاجر المدة التي له من اجارته الى اخر يشرح بذيل الصك بياناً يختمه و يلصق فقط طابعاً بخمس غروش ولكن لو اجر المستاجر باجرة زائدة فلاجل تلك الزيادة يلصق عدا ما سبق طوابع مقاولة قيمتها عشر بارات عن كل ماية غرش زائدة لا تعد (تصير) الاجارة منفسخة بوفاة المؤجر ولا المستاجر وحكم المقاولة يستمر بلا خرج

المادة ١٨ « معدلة موقتاً في ١ شباط سنة ٣٢٩ » اذا اراد المؤجر والمستاجر تعديل بعض شروط الصك دون التعرض لمدة الاجارة ومالها فيكتفي حينئذ بتعديل التعليق بذيل صكها واذا غيرا في مدة الاجارة او مالها فيلصق على الصك طوابع مقاولة قيمتها عشر بارات عن كل ماية غرش عن الزيادة

المادة ١٩ ان العقار المستاجر اذا استملكته الحكومة لاجل المنافع العامة بموجب النظام الخاص بذلك فعلى المستاجر ان يخليه في ظرف المدة المعينة له

المادة ٢٠ « تعدلت في ٧ ذي القعدة سنة ١٢٩٩ » وهذا تعريب تعديلها الموقت الصادر في ١ شباط سنة ٣٢٩ » عند ما يتقدم احد العاقدين

الى حاكم الصلح الذي في ولايته العقار الماجور او الى رئيس محكمة البداية عند عدم وجود حاكم صلح و يرفع اليه صك الاجارة الملصوق عليه طوابع حسب احكام هذا القانون و يطلب اجراء احكامه فيوعز الرئيس او حاكم الصلح الى المدعى عليه ان يتبع في مدة خمسة عشر يوماً احكام المقاولة واذا لم يتبعها فبعد انقضائها يجبر بواسطة الضابطة

في ختام مدة هكذا صكوك مقاولات يخلى الماجور بموجب قانون كاتب العدل واذا وقع دعوى بين المؤجر والمستاجر فبدون انتظار نتيجتها يخلى العقار و يسلم الى المستاجر

عندما تراجع المحكمة اوحاكم الصلح لاجل اجراء احكام صكوك المقاولات الخالية من طوابع الصكوك فلا يمكن ان ينال اصحابها المساعدات المذكورة ما لم يدفعوا الى دائرة البلدية الغرامة التي اوجبها هذا القانون

بموجب المادة ٩٩ من قانون كاتب العدل يعطي كاتب العدل جعلاً خمسة بالماية عما يصرفه و يبطله من طوابع الصكوك (الكونتراتو) و يعطى نقداً الى دوائر البلدية

المادة ٢١ لو ادعى احد الطرفين شرطاً خارجاً عما كتب في صك المقاولة فلا تسمع دعواه

المادة ٢٢ « المعدلة موقتاً في ١ شباط سنة ٣٢٩ » المؤجر الذي لا ينظم صك مقاولة باجارة عقاره فبعد ما يؤخذ منه غرامة قدرها ثلاثة بالماية بالنسبه الى اجرة العقار عن سنة مضت يؤخذ منه ايضاً على تلك النسبة خرج مقاولة قدره ستون باره بالماية . و بحضرته تبطل بقدر الخرج طوابع

المادة ٢٣ « تعدلت موقتاً في ١ شباط سنة ٣٢٦ » ان صكوك المقاولات التي خلت طوابعها التي اوجبها هذا النظام او التي وضع عليها طوابع ولم تفصل بحسب المادة ١٤ منه عندما ترفع الى المحاكم وسائر الدوائر الرسمية يؤخذ عنها خرج مقاوله قدره عشر بارات بالمايه غرش و يلصق بها طوابع مقاولة وعدا ذلك يؤخذ غرامة قدرها واحد ونصف في المايه بالنسبة للمال الذي يحواه صك المقاولة واذا كان طابع المقاولة الملصق على صكها قيمته اقل مما يوجب القانون او بعد عقد المقاولة تبدلت المدة او الاجرة وشرح التبديل في ذيلها وكان البدل الاخير يزيد عن البدل المحرر في متن صك المقاولة ولم تكمل طوابع المقاولة الناقصة فيؤخذ عن المقدار الناقص طوابع مقاولة تعادل عشر بارات بالمائة وبعد ما يلصق يؤخذ ايضاً غرامة قدرها واحد ونصف بالمايه

المادة ٢٤ « تعديلها الموقت الصادر في ١ شباط سنة ١٣٢٩ » ما لم تستوف الغرامة المبينة في المادتين ٢٢ و٢٣ من هذا القانون تؤخر الدوائر الرسمية والمحاكم رؤية الدعوى التي تنجم عن تلك الصكوك المرفوعة اليها

المادة ٢٥ في استيفاء الجزاء النقدي الذي تعينه دوائر البلدية تجري احكام النظام الموضوع لتحصيل الواردات العائدة الى البلدية

المادة ٢٦ الذين يقلدون طوابع المقاولات والذين يبيعون منه مع معرفتهم بامره والذين يسعون ببيعه والذين يستعملون عن معرفة طوابع مبطلة يعاقبون بالحبس ثلاث سنين وفقاً للمادة (١٥٠) من قانون الجزاء

المادة ٢٧ ان معاملات طوابع المقاولات هي عائدة الى امانة العاصمة ومأموري الدوائر البلدية والحكومة في الخارج وهم مأمورين باجراء التفتيش

المستمر وباتخاذ كل نوع من التدابير اللازمة للتحقيق الواجب اتخاذه في الاحوال المخالفة لاحكام هذا النظام وفيما اذا كان قد الصق طوابع مقاولات على مقاولات الايجار والاستئجار او لم يلصق

المادة ٢٨ ان وريقات بول الكنتراتو تباع في الاماكن التى تعينها امانة العاصمة وتعطي كل دائرة من الدوائر البلدية ايراد الطوابع المختصة بها واما طوابع المقاولات التي تحتاج اليها الولايات فترسلها نظارة الداخلية وتوزع بحسب سعة واحتياج الدائرة البلدية في كل قضاء ولواء وتباع في المواقع التي تستنسبها الحكومات المحلية على ان يكون دخلها عائداً الى الدوائر البلدية ويجب في طوابع المقاولات ان يكتب عليها اسم الولاية المختصة بها

المادة ٢٠ يجب تنظيم دفاتر يبين فيها توزيع وارسال طوابع المقاوله التي ترسلها امانة العاصمة الى الدوائر البلدية والمرسلة الى القضاوات والالوية في الولايات و بيان حساب بيعها بطريقة لا يبقى معها مجال لسوء الاستعمال ويجب في الامانة وفي الولايات الاعتناء بالقيد والحرص المتواصل في هذا الشان

المادة ٣٠ يراعى هذا النظام من تاريخ نشره عوضاً عن نظام ايجار العقار المؤرخ في ٤ ربيع الاول سنة ٢٩١ وفي ١٥ نيسان سنة ٢٩٠ وتاريخ الارادة السنية في ٢٨ جمادي الاول سنة ٩٩ وفي ٥ نيسان سنة ٩٨ (١)

---

(١) المجلة القضائية

قانون

انتقالات الاموال غير المنقولة

المادة ١ لدى وفاه شخص ما تنتقل ما في عهدته من الاراضي الاميرية والموقوفة بحسب الدرجات الاتي ذكرها لشخص او لاشخاص متعددين يسمون اصحاب حق الانتقال

المادة ٢ ان اصحاب درجة الانتقال الاولى هم فروع المتوفي يعني اولاده واحفاده فيعود حق الانتقال في هذه الدرجة في اول الامر للاولاد وبعده للاحفاد الذين يكونون خلفاً لهم ولاحفاد الاولاد

بناء عليه فكل فرع يوجد حياً حين وفاة المتوفي يُسقط من حق الانتقال الفروع المتصلين بواسطته بالمتوفي اما الفرع الذي مات قبل المتوفي فتقوم فروعه مقامه يعني انهم ياخذون الحصة التي كانت ستنتقل له . واذا كان للمتوفي اولاد متعددين وقد توفوا جميعاً سابقاً فحصة كل واحد منهم تنتقل الى الفروع المتصلين بواسطته بالمتوفي . وبتقدير موت بعض الاولاد بلا فرع فينحصر حق الانتقال بالاولاد الباقين او بفروعهم . وكلما تعددت البطون تجري المعاملة على هذه الاصول

ويكون الذكور والاناث من الاولاد والاحفاد متساوين في حق الانتقال

المادة ٣ ان اصحاب درجة الانتقال الثانية هم ابوا المتوفي وفروعهما

واذا كان الابوان في قيد الحياة ينالان حق الانتقال على المساواة · واذا كان احدهما قد توفي سابقاً فان فروعه تقوم مقامه على الدرجات توفيقاً للاحكام المحررة في الدرجة الاولى · وان لم يوجد فروع له فالموجود منهما بقيد الحياة الاب او الام ينال حق الانتقال منحصراً · واذا كان كلا الابوين قد توفي سابقاً فتنتقل حصة الاب الى فرعه وحصة الوالدة الى فروعها على الدرجات · واذا لم توجد فروع لاحدهما فحصته تبقى لفروع الآخر

المادة ٤ ان الدرجة الثالثة لاصحاب الانتقال هي اجداد وجدات المتوفي وفروعهم واذا كان الاجداد والجدات من جهة الاب والام جميعهم في قيد الحياة ينالون حق الانتقال على المساواة · واذا كان احدهم قد توفي تقوم فروعه مقامه على الدرجات واذا لم توجد له فروع فان الحصة التي كانت ستصيبه تنتقل الى من وجد في قيد الحياة من زوجة الجد او زوج الجدة واذا لم يوجد احدهما في قيد الحياة فتنتقل الى فروعه · واذا لم توجد في قيد الحياة اجداد وجدات من جهة الام او الاب ولم توجد لهم فروع ايضاً فينال حق الانتقال منحصراً من في الجهة الاخرى من الاجداد والجدات او فروعهم ومن يخلف الابوين او الجدين من الفروع بموجب هذه المادة يتبعون الاحكام المحررة في الدرجة الاولى للانتقال

المادة ٥ من كان في الدرجات الاولى والثانية والثالثة من الفروع اذا نال حق الانتقال من جهات متعددة ياخذ الكل

المادة ٦ في الدرجات المحررة في المواد السابقة لا تنال حق الانتقال المؤخرة منها عند وجود المقدمة على انه في حالة وجود اولاد واحفاد للمتوفي

اذا وجد له ام او اب او احدهما فحصة السدس تنتقل لهؤلاء

المادة ٧ ان زوج او زوجة من يتوفى عند الاجتماع مع اصحاب حق الانتقال الذين في الدرجة الاولى ينال حصة الربع وعند الاجتماع مع اصحاب حق الانتقال الذين في الدرجة الثانية او مع الجد والجدة ينال حصة النصف واذا بموجب المادة الرابعة وجد الجد او الجدة وفروعهما وقد اوجب لهم نيل حق الانتقال فان الحصة التي كانت ستصيب هؤلاء الفروع ياخذها ايضاً الزوج او الزوجة . واذا لم يوجد احد من اصحاب حق الانتقال الذين في الدرجتين الاولى والثانية ولا احد الجدين فينال الزوج او الزوجة حق الانتقال منحصراً

المادة ٨ تجري احكام المواد السابقة ايضاً في حق المسقفات والمستغلات الوقفية ذات الاجارتين والاجارة الواحدة القديمة والمستغلات ذات المقاطعة القديمة

المادة ٩ بمقتضى توسيع الحدود الانتقالية بموجب المادة السابقة فان المسقفات والمستغلات الوقفية والاجارات الحالية والمقاطعات القديمة والاراضي الموقوفة اذا كان بدل مقاطعات عشرها اقل منماية بارة في الالف بالنسبة الى قيمة الويركو فيصير ابلاغه الى هذا المقدار ولاجل الاراضي الموقوفة التي ستخصص لها مقاطعات مجدداً يصير تطبيقها ايضاً على هذه النسبة . وما عدا ذلك فلاجل المسقفات والمستغلات الوقفية التي لم يحصل توسيع حق انتقالها توفيقاً للاصول السابقة فبحساب ثلاثين غرشاً في الالف من قيمة الويركو يكون رسم توسيع لازم ابقاؤه يقسم على ستين سنة و يوفى بحساب نصف في

الالف سنويًا

المادة ١٠ تبقى الاجارات المخصصة الحالية ويراعى كما كان الشرط في حدود انتقالية الاوقاف الواسعة بموجب شرط الواقف

المادة ١١ ان هذا القانون يعمل به اعتباراً من تاريخ نشره

المادة ١٢ ان نظارتي المالية والاوقاف مامورتان باجراء احكام هذا القانون

اصدرت ارادتي بوضع هذه اللائحة القانونية في مرقع الاجراء موقتاً وان تضم الى قوانين الدولة على ان يكلف المجلس العمومي حين افتتاحه اثبات قانونيتها

في ٢٧ ربيع الاول سنة ١٣٣١ و ٢١ شباط سنة ١٣٢٨ تاريخ نشره في تقويم وقائع ٣ ربيع الآخر سنة ١٣٣١ و ٢٧ شباط سنة ١٣٢٨ رقم ١٣٩٨

محمد رشاد

وكيل ناظر الاوقاف	ناظر المالية	صدر اعظم
ابرهيم	رفعت	محمود شوكت

قانون

توسيع الانتقال

مادة ١ تبقى الاحكام والمساعدات المعينة بقانون الاراضي الهمايوني بحق انتقال الاراضي الاميرية والموقوفة الجاري التصرف بها بالطابو متساوياً بين الاولاد الذكور والاناث كما كانت انما اذا لم يوجد للمتوفي اولاد ذكور واناث تنتقل الاراضي الكائنة بعهدته بلا بدل ومتساوياً

ثانياً — الى احفاده يعني ابناء وبنات اولاده الذكور والاناث

ثالثاً — الى ابيه وامه

رابعاً — للاخوة لابوين ولاب

خامساً — للاخوات لابوين ولاب

سادساً — للاخوة لام

سابعاً — اللاخوات لام

وبتقدير عدم وجود احد من الورثة الوارد تعدادهم

ثامناً — الى الزوجة (من زوجها) والى الزوج (من زوجته)

الورثة الموجودون بالدرجات الحاصل تعدادها اعلاه المعتبرون بالدرجة الاولى من اصحاب حق الانتقال يحجبون الورثة المعتبرين بالدرجة الثانية من حق الانتقال

مثلاً — لا تنتقل الاراضي للاحفاد مع وجود الاولاد ولا للابوين مع وجود الاحفاد

وانما الاولاد (ذكوراً كانوا ام اناثاً) المتوفين بحيوة ابيهم وامهم فاولادهم يقومون مقامهم والحصة التي كانت تنتقل من جدهم او جدتهم لابيهم وامهم تنتقل اليهم هم

وهكذا الاراضي التي تنتقل الى الورثة الذين من اصحاب حق الانتقال من الابوين لحد الاخت لام فقط ينتقل منها ايضاً ربع حصة لكل من الزوج والزوجة

وطالما يوجد اولاد واحفاد فالزوج والزوجة لا يحق لها ان ياخذا حصة من الاراضي

المادة ٣ ستتعين بنظامات مخصوصة احوال ومعاملات اصول الفراغ بالوفا الجاري لاجل تامين الدين وايضاً امكان ايفاء دين المديون الذي لم تفرغ اراضيه فراغاً وفائياً بحيوته او بعد مماته

المادة ٤ ان الجفتلكات والاراضي السائرة الحاصل التصرف بها بموجب ملكنامه همايونية تجري بحقها ايضاً معاملات الاراضي الاميرية والموقوفة تماماً

انما المؤجلة السنوية الجاري اخذها من هؤلاء يداوم على اخذها واستيفائها كالسابق وفقاً لقاعدتها المخصوصة

المادة ٥ ان الاحكام المعينة بقانون الاراضي الهمايوني بحق التصرف بالابنية والاشجار الكائنة على الارض الاميريه والموقوفة تجري كما كانت

في السابق

المادة ٦ يعتبر هذا القانون مرعي الاجراء من تاريخ اعلانه وسيصير تصحيح قانون الاراضي الهمايوني ونظام الطابو وفقاً للاحكام المبينة بالمواد السابقة ونشرهما واعلانهما

في ١٧ محرم سنة ١٢٨٤ (دستور جلد ١ صحيفة ٢٢٣)

قانون

انتقال المسقفات والمستغلات الموقوفة بالاجارتين

مادة ١ ان المسقفات والمستغلات الحاصل التصرف بها تنتقل

اولاً – كما كانت الى الاولاد ذكوراً واناثاً واذا لم يوجد من الذكور والاناث سوى واحداو واحدة فتنتقل له او لها مستقلاً

ثانياً – اذا لم يكن احد منهم فالى الاحفاد يعني لاولاد الاولاد الذكور والاناث كذلك متساوياً وان لم يكن من هؤلاء سوى واحداً فتنتقل له مستقلاً

ثالثاً – الى الابوين

رابعاً – الى الاخ والاخت لابوين

خامساً – الى الاخ والاخت لاب

سادساً – الى الاخ والاخت لام كذلك متساوياً

سابعاً – للزوج او الزوجة

وان وجد احد الابوين فقط دون الآخر فالحصة العائدة لكليهما تنتقل له وحده وعلى هذا المنوال يكون الحكم بحق الاخوة والاخوات

مادة ٢ طالما يوجد ورثة من المعتبرين بالدرجة الاولى من اصحاب

حق الانتقال المعينة درجاتهم اعلاه فالورثة الموجودون بالدرجة الثانية لا ينالون حق الانتقال

مثلاً — عند وجود الاولاد لا تنتقل المسقفات والمستغلات الموقوفة الى الاحفاد وعند وجود الاحفاد لا تنتقل الى الابوين

لكن الاولاد ذكوراً واناثاً الذين يتوفون بحيوة ابيهم وامهم فاولادهم يقومون (مقامهم) مقام الاولاد (اي اولاد الجد والجدة) فالحصة التي كانت ستنتقل من اجدادهم وجداتهم الى ابيهم وامهم تنتقل لهم . وهكذا المسقفات والمستغلات التي تنتقل الى الورثة الذين هم من اصحاب حق الانتقال من الابوين لحد الاخ والاخت لام فقط ينتقل منها ربع حصة ايضاً لكل من الزوج والزوجة

وعند وجود اولاد واحفاد لا يحق للزوج والزوجة ان ياخذوا حصة من المسقفات والمستغلات وان لم يوجد اصحاب حق انتقال من الدرجة السادسة اي الاخوة والاخوات لام فتعود كافه المسقفات والمستغلات المتروكة للزوج او الزوجة وان لم يكن احد فتصبح محلولة

مادة ١٣ يعتبر هذا النظام ذيلاً مبيناً لصورة اجراء احكام القانون المنشور بالارادة السنية المؤرخة في ١٧ محرم سنة ١٢٨٤ بحق التصرف بالمسقفات والمستغلات الموقوفة بالاجارتين وقائم مقام القانون الصادر في ٢ ذي القعده سنة ١٢٨٥ ويعتبر مرعي الاجراء من تاريخ اعلانه الا ان الاجارات القديمة تعتبر ملغاة ومفسوخه اعتباراً من آخر شباط الماضي سنة ١٢٩٠ مالية

و يعتبر استيفاء اجارات جديدة بواقع واحد بالألف اعتباراً من اذار هذه السنة ١٢٩١

في ٤ رجب ١٢٩٤

اكتفينا بهذه المواد من النظام المذكور اعلاه لعدم لزوم ما بقي اتباعاً لخطة نظاره العدلية في كتابها الحديث « انظر صحيفة ٤٥ قانون اراضي ومذيلاتي »

وقد كان مرادنا وضع قانون انتقال الاموال الغير منقولة المنقولة المدرج في صحيفة ١٠٩ من هذا الكتاب بعد هذين القانونين الاخيرين بالنظر لصدوره بعدهما فصار تقديمه سهواً

قانون

وضع الاملاك الغير منقولة بصفة تامينات

مادة ١ يجوز وضع الاراضي المملوكة والاميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات الحاصل التصرف بها مستقلاً او مشتركاً بصفة تامينات بحكم المرهون مقابل الدين

اذا كانت قيمة هذه الاموال تزيد عن الدين فيمكن اعطاء الزيادة بصفة تامينات بدرجه ثانية ام ثالثة ويكون بهذه الحالة للدائنين المقدمين بالدرجه حق الرجحان على من بعدهم على الدرجات

مادة ٢ يمكن وضع الاموال الغير منقولة بصفة تامينات باسم البنك الزراعي او باسم الوقف على المبالغ الجاري استقراضها من النقود الموقوفة او باسم الشركات العثمانية او البنوكة المرخص لها من طرف الحكومة لتسليف النقود على المسقفات والعرصات الكائنة داخل القصبات الا انه لا يجوز دخول هذه الاموال بعهدة وتصرف الشركات التي من هذا النوع والبنوكة بطريقة الفراغ القطعي

مادة ٣ يصير في اول الامر ابراز وتوديع علموخبر مصدقاً من البلدية يتضمن كون العقار الذي سيصير وضعه بصفة تامينات مقابل الدين ماجوراً ام غير ماجور مع بيان مدة الاجارة

ان كانت مدة الاجارة تزيد عن اجل الدين فاذا وافق المستاجر اجراء حكم القانون في ختام مدة الاجارة يؤخذ منه تصريح بذلك والا فيؤخذ تصريح من الدائن بانه لا يجري تعقيب المعاملات الاجرائية (لغاية نهاية الاجارة) و بعد ذلك يصير تنظيم السند على الوجه الآتي

مادة ٤ تنظم سندات الدين الحاوية معاملة التامينات في دائرة الدفتر الخاقاني نسختين تمضى او تختم من كل من الطرفين مع تعيين محل اقامتهما في نفس البلدة و بعد اخذ تقرير الطرفين بحضور الشهود يصير تصديق النسختين و يعطى لكل من الطرفين واحدة منهما و يصير العمل والحكم بمضمون السندات المصدقة على هذه الكيفية بلا بينة بكافة الدوائر والمحاكم

مادة ٥ الابنية الحاصل انشائها والكروم والاشجار المغروسة على المحلات الموضوعة بصفة تامينات وكذلك التي يصير بعد ذلك انشائها وغرسها علاوة تعتبر تبعاً للمحلات المذكورة ويجري عليها حكم التامينات

مادة ٦ كما ان ريع وسائر منافع المحلات الموضوعة بصفة تامينات تعود للمديون كذلك يعود عليه ايضاً التلف والضرر الذي يحصل على المحلات المذكورة

مادة ٧ للدائن ان يحيل دينه مع حق امتيازه على الاموال الغير منقولة التي قبلها بصفة تامينات لدينه وذلك بمعرفة الدفتر الخاقاني وموافقة المديون

اما اذا كان السند محرراً للامر فلا حاجة لمراجعته او موافقته (اسي المديون) كما ان للمديون ايضاً بعد موافقة الدائن نقل واحالة دينه بصورة

قطعية من ذمته لذمة آخر بقبل ذلك على ان يبقى المحل المعطى اولاً بصفة تامينات تاميناً للدين المذكور

مادة ٨ للمديون الخيار في تسوية الديون المربوطة بسندات مصدقة مع متفرعاتها قبل حلول الاجل المعين

وفي هذه الحالة اذا كان مشروطاً بالسند دفع مقدار معين بصفة عطل وضرر فيلزم ادائه تماماً مع راس المال سوية لحساب ادارة الدفتر الخاقاني و باسمها لاحدى المؤسسات المعروفة لدى الحكومة وعند توديع سند المقبوض (الوصل) للادارة المذكورة تبلغ الكيفية للدائن و يصير اجراء المعاملة الفكية (اي شطب قيد التامينات عن السجل)

مادة ٩ سواء استحق الدين بانقضاء الاجل ام بتحقق شرط بالعقد يقضي باكتسابه صفة الدين المعجل (اي باعتباره حالاً) اذا لم يدفع بالاستحقاق فبناء على طلب الدائن او ورثته - وفي حالة تعدد التامينات فلدى طلب احد الدائنين اصحاب الدرجات التالية اذا لم يحصل طلب من الدائن الاول - تبيع دائرة الطابو المحل المعطى بصورة تامينات وفقاً للمادة الآتية حتى ولو كان المديون توفي او اعلن افلاسه او توفي دون وريث وذلك دون حاجه الى حكم محكمة او مراجعة تركة المتوفي او ماسة الافلاس

مادة ١٠ لدى وقوع الطلب ببيع محل بالاستناد الى المادة السابقة فعلى دائرة الطابو تبليغ المديون وفقاً للاصول المتبعة بقانون اصول المحاكمات الحقوقية وان كان المديون مفلساً فيصير تبليغ السنديك بموجب اخطار ليبادر لدفع الدين بظرف اسبوع واحد

فاذا لم يصر ايفاء الدين بالمهلة المعينة فيوضع الملك بالمزاد اولاً لمدة ٤٥ يوماً كالعادة ثم يوضع ثانية لمدة خمسة عشر يوماً على انه لا يمكن في اثنائها قبول الطلب الغير حاوي على ضم قدره ٣ بالماية

ولدى وقوع المزاد على الصورة المذكورة يعطى العقار للزائد الاخير

المحلات الحاصل بيعها على الصورة الآتية يصير اخلائها وتسليمها للطالبين عند الايجاب بمعرفة دائرة الاجرا بناء على مذكرة دائرة الطابو

اذا قدم المديونون اعتراضاتهم فلا يجوز تاخير معاملات المزايدة والبيع والتخلية حتى ولو راجعوا المحكمة كما وانه لا تعتبر دعاوي الاجارات خلاف الوارد ذكرها بالبيان المنصوص عنه بالمادة الثالثة

الا انه قبل تسوية الدين يؤخذ — عند صدور وتبليغ قرار من المحكمة بوجوب ذلك — عن الدائن كفالة ان كان من الافراد او تعهداً ان كان من المؤسسات المالية المأذونة بالتسليف

مادة ١١ بعد تنزيل المصاريف من بدل المال الغير منقول الحاصل احالته يصير تخصيص الرصيد لدفع الديون المربوطة بسندات رسمية

ويصير ايفاء اصحاب الديون الذين يراجعون بذلك تدريجاً بنسبة درجاتهم مع المحافظة على الشروط المبينة بعقودهم ووفقاً لترتيب درجة امتيازهم

اما المبالغ العائدة لاصحاب الديون الذين لا يراجعون لاستيفاء دينهم فيصير ايداعها من طرف ادارة الدفتر الخاقاني باسم اصحابها لاجل توظيفها بالفائدة في مؤسسة معروفة لدى الحكومة واذا لم يكف بدل العقارات

المباعة فللدائن ان يطالب الرصيد المتبقي له من المديون بوجه آخر
في ١ ربيع الآخر سنة ١٣٣١ و٢٥ شباط سنة ١٣٢٨

محمد رشاد

ناظر العدلية ووكيل نظارة الاوقاف	ناظر المالية	صدر اعظم
ابرهيم	رفعت	محمودشوكت

النظامات والتعديلات

الصادرة بعد الاحتلال البريطاني في فلسطين [1]

مذكرة

على قانون انتقال الاراضي

ان المبدأ العمومي لقانون انتقال الاراضي هو انه يجب ان تجري جميع المعاملات ما عدا الاجارات لمدة لا تتجاوز الثلاث سنوات بواسطة دائرة الطابو ويجب ان توافق عليها الادارة والا فتعد هذه المعاملات لاغية وكل شخص يتصرف او يحصل على ارض بطريقة غير قانونية يكون معرضاً لجزاء او ضبط الملك

وقد وضعت التحديدات على المفرغين لمصالح الاهالي والسبب الاساسي لطلب التسجيل هو لضبط قيد المعاملات ومنع التزوير . والسبب الاصلي

---

(١) نبدأ بنشر هذه النظامات كما وردت بالجريدة الرسمية العربية مع كونه يوجد اختلافات بين النص الانكليزي والنص العربي لم نتعرض لبيانها كلها لان كلاهما رسمي كما اننا لم نتعرض لانتقادها لضيق نطاق هذا الكتاب عن البحث بها

للحصول على مراقبة الادارة هو منع المضاربة في الاراضي مما يسبب ارتفاعاً عظيما في السعر ويمنع العمران

ويسمح باجراء المعاملات اذا كان المشتري سيفلح الارض المخصوصة للزراعة او يعمرها عاجلا اذا كانت مجاورة للمدن[1] . والقصد الثاني من مراقبة الادارة هو لحفظ الفلاح الصغير الذي اذا كان صاحب الملك فلا يقدر ان يبيع من ارضه القسم الذي يتعيش منه هو وعائلته او اذا كان هو المستأجر فصاحب الارض لا يقدر ان يبيع ما لم يبقي للمستأجر قطعة ارض كافيه له . فالمقدار الذي يجب ابقاؤه لاجل صاحب الملك الصغير يختلف في انحاء البلاد المختلفة ويعينه حاكم المركز بالنظر الى جنس الارض .

يبتدئ كل تصرف بالاراضي بتقديم استدعاء بواسطة دائرة الطابو في القضاء الى حاكم المركز ويذكر فيه المعاملات المقصود اجراؤها .

ويشمل التصرف البيع والرهن او الهبة او انشاء الوقف واي اجارة لمدة تزيد عن الثلاث سنوات ويرفق العرض بشهادة من المخاتير[2] عن حق ملكية الناقل وحجج الملكية ويعطى مسجلو الطابو في القضاء كل من يريد التصرف بالاراضي تفصيلات عما يجب عمله لذلك مع اعطائهم النموذجات اللازمة واذا تقدم طلب المعاملة من وكيل او شخص مسمي يجب ان يعلن المشترى بذلك ويجب ان يجري التسجيل باسمه

يعد التسجيل باسم اشخاص آخرين لاغيا ويعرض الفريقين للعقوبة

---

(١) بالنص الانكليزي وردت هذه العبارة هكذا : ولا يسمح باجرا المعاملات الا اذا الخ (٢) يقصد المختارين

ويجب ان[١] المسجل قد عمل بمقتضى احكام القانون وفحص حجة التملك واذا وجد كل المعاملات مضبوطة يحيلها الى حاكم المركز للموافقة عليها ولا يصدر الحاكم موافقته الا اذا كان الشخص المشتري يفي بالشروط الآتية :

١ — ان يكون مقيماً في فلسطين

٢ = ان لا يحصل على ارض تتجاوز قيمتها الثلاثماية جنيه مصرية او مساحة معينة

٣ = ان يبرهن انه يقصد فلاحة اوتحسين الارض حالاً ويجب ان يذكر ثمن الارض الحقيقي ويجوز للمسجل ان يقدر الثمن ومهما كانت مساحة الاراضي المراد نقلها فالحاكم لا يوافق على بيعها اذا تجاوزت قيمتها (٣٠٠٠ ج٠م٠)

وقد وضعت هذه القيود لمنع شراء الاراضي من المتضاربين من خارج البلاد ولمنع انحصار مساحات كبيرة من الارض في حوزة بضع ايدي ٠ وقد وضع قيد آخر لمنع المضاربة وذلك فيما اذا كان جرى تصرف ما بالارض في خلال سنة فلا يوافق الحاكم على تصرف اخر الا اذا قدم الناقل سبباً مقنعاً عن قصده للتصرف ثانية فلو بيعت ارض مثلاً في نوفمبر ١٩٢٠ فلا يوافق الحاكم على بيعها ثانية في يوليو ١٩٢١ الا اذا قامت اسباب كافية لذلك ومن الاسباب المقنعة موت المشتري الاصلي في خلال السنة وضرورة بيع الملك من الورثة ولكن هذا القيد يمنع الناس من شراء ارض لكي يربحوا

---

(١) هكذا وردت بالاصل العربي على انه يلزم ان نقرا هكذا ويجب ان يحقق المسجل انه قد صار العمل بمقتضى القانون وان يفحص سندات تملك البائع

في بيعها لغيرهم

ويمكن المندوب السامي ان يوافق على معاملات الاراضي بلا قيد على شرط ان يقنع ان ذلك يعود بالنفع العام وتحال جميع المعاملات التي لم يوافق عليها حاكم المركز اما بسبب سعر ومساحة الارض او لان الشخص الحاصل على الارض غير مقيم في البلاد الى المندوب السامي

يسمح للشركات والجمعيات ان تحوز اراضٍ باسمها اذا ارادت استعمال الارض حالاً للقيام بمشروعها او لمنفعة عامة كبناء معامل او مؤسسة او بيوت

ويجوز للمندوب السامي ان يرفع الى لجنة الاراضي اي معاملة يقصد اجراؤها لاخذ نصائحها عنها وعند الحصول على موافقة حاكم المركز او المندوب السامي ينظم عقد في دائرة الطابو ويعطى نسخة عنه الى الفريقين ولا يمكن الحكومة ان تضمن صحة الحجة حتى تقرر محكمة تسوية الاراضي حقوق الملكية في البلاد . ويجب على الشخص الذي احرز ارضاً ان يقتنع ان البائع حائز على حجة الملكية . ولكن اذا حضر اشخاص بعد ذلك واثبتوا للمحكمة حقهم القانوني في التملك فيمكنهم الحصول على حقوقهم

والادارة تقصد ادخال قانون لتامين تحسين المدن واعمارها في القريب العاجل وكل من يشتري ارضاً في داخل المدن يكون خاضعاً لاحكام اي قانون يسن بهذا الخصوص

ان منع تنفيذ الاحكام ببيع الاراضي يبقى معمولاً به لاشعار آخر . وقد قدمت اللجنة المختصة بتاسيس مصارف للتسليف تقريرها وصار من المامول ان

يؤسس في فلسطين مصرف واحد او اكثر يمكن اصحاب الاملاك ان يستلفوا نقوداً على اراضيهم بشروط اوفق مما يمكن الحصول عليه في الوقت الحاضر وسيحافظ على مصالح اصحاب الاملاك لبينما يتم هذا

المحاكم ممنوعة من سماع دعاوي الملكية الا في احوال خصوصية وتفصل دعاوي الملكية من قبل محكمة تسوية الاراضي التي ستباشر بالعمل قريباً . وفي خلال ذلك يسمح بسماع الدعاوي المتعلقة بتقسيم الاملاك الغير مقسمة ويمكن الدائن حجز الاراضي بوضع اشارة بذلك على السجل . وقد صدر قانون يمكن الاشخاص الذين يدعون على المالك المسجل ان يطلبوا من المحكمة امراً بوضع اشارة في سجل الارض وهذه الطريقة تحفظ حقوقهم لبينما تباشر محكمة تسوية الاراضي اعمالها

وقد نص قانون انتقال الاراضي ان جميع التركات يجب ان تسجل بمدة سنة من وفاة المالك الاخير والمقصود من هذا النص تامين صحة القيود في السجلات التي يشك في صحتها في الاغلب الان ولا لزوم لموافقة الحكومة عند تسجيل الورثة واذا بين الورثة اسباباً مقنعة لعدم تسجيلهم في الوقت المعين فيسمح لهم بالتسجيل بعد تلك المدة

تجري الرهنيات وفقاً للقانون[1] الذي كانت سنته الحكومة التركية بزمن الحرب والذي ادخلت له طريقة احسن من طريقة البيع بالوفاء وبموجب القانون

«١» لم تسن الحكومة التركية قانوناً للرهنيات مدة الحرب ولعل واضع القانون الفلسطيني يقصد قانون وضع الاموال المنقولة بصفة تامينات الصادر في ١ ربيع الآخر سنة ١٣٣١

المطبق يحفظ الراهن حق ملكية الارض ولا يتمكن المقرض الاستفادة من اضطرار المدين

وستكون الرسومات في دوائر الطابو انقص مما كانت عليه في الدوائر التركية· ويؤخذ ثلاثة في المئة على ثمن الارض في البيع او الهبة وواحد في المئة على قيمة المبلغ المدان في الرهن واما في التركات فتختلف الرسومات من واحد الى خمسة في المئة نظراً لقرب درجة القرابة وبعدها وجميع رسوم التمغه تقريباً التي كانت تستوفى في السابق على سندات انتقال الاراضي قد الغيت

قانون انتقال الاراضي (١)

بما ان القانون الصادر بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩١٨ يمنع كل تصرف بالاموال الغير المنقولة لبينما يعاد تاسيس دائرة الطابو

وبما ان قد اعيد تاسيس دوائر الطابو وتسهيلاً لحاجة الاهالي روئي من المناسب ان يصرح بمعاملات يكون الغرض منها استعمال الارض وزرعها حالاً

وبما انه من الضروري اتخاذ وسائل لمنع المضاربات بالاراضي ولاجل وقاية واضعي اليد الحاليين

وبما انه ستنشأ في القريب العاجل محكمة لتسوية الاراضي والحكم في جميع حجج الملك ولا يمكن الادارة ان تضمن صحة اي حجة ملك قبل ذلك

وبما انه يقصد وضع قوانين تضمن تنظيم رسم المدن في فلسطين وسيكون

اخذنا هذا القانون بحرفيته عن الجريدة الرسمية الفلسطينية عدد ٢٨ رقم اول تشرين اول سنة ١٩٢٠ كما اخذة المذكرة بحرفيتها

١) كلمة انتقال كما هي مالوفة عند المحاكم وارباب الحقوق تفيد الارث النظامي فكان الاولى تسمية هذا القانون بخلاف هذا الاسم منعاً للالتباس فالاوفق الاشارة اليه كتعديل قانون التصرف بالاموال الغير منقولة

تشييد الابنية على الاراضي الجاورة للمدن تحت اشراف الادارة

وبما ان الادارة متخذة اجراآت لتسهيل انشاء مصارف للتسليف في فلسطين يكون لها السلطة بان تسلف نقوداً بضمانة اموال منقولة ومن المرغوب الاستمرار على منع بيع الاراضي وفاء لرهن او تنفيذاً لحكم لبينما يقرر انشاء مثل هذه المصارف

فقد صدر الامر بما يأتي

١ تسري نصوص هذا القانون على جميع الاموال الغيرالمنقولة المنصوص عليها في قانون الاراضي الصادر بتاريخ ٧ رمضان ١٢٧٤ وعلى اراضي الملك وجميع اراضي الوقف من اي نوع كانت وعلى اي نوع اخر من الاموال الغير المنقولة وتلغي نصوص هذا القانون ما يقابلها من النصوص في القانون الصادر بتاريخ ١٨ دسمبر(١) سنة١٩١٨

٢ تفسر كلمة « تصرف » في هذا القانون وفي جميع النظامات الموضوعة فيما يأتي بمعنى البيع والرهن او الهبة او انشاء الوقف على اي نوع كان او اي تصرف آخر في الاموال الغير المنقولة الا الهبة بوصية او الاجارة لمدة لا تزيد على الثلاث سنوات وذلك اذا لم يكن في سياق الكلام ما دل على خلاف ذلك

وتشمل هذه الكلمة ايضاً انتقال الرهن او الاجارة التي تعطي الخيار

---

١) لم يصدر قانون في ١٨ دسمبر سنة ١٩١٨ بهذا الخصوص والصحيح ١٨ نوفمبر كما وردت في النص الانكليزي وهو المنشور بعد هذا القانون

بالايجار [1] لمدة تزيد على الثلاث سنوات

وتشمل كلمة «محكمة» اي محكمة مدنية او مذهبية لها اختصاص بسماع الدعاوي المتعلقة بالاراضي واي محكمة لتسوية الاراضي يمكن ان تشكل

وتشمل كلمة « اراضي » البيوت والبنايات والاشياء المثبتة بصورة دائمة في الاراضي

٣ لا يعد التصرف في الاموال الغير المنقولة صحيحاً الا اذا روعيت فيه نصوص هذا القانون

٤ يجب على كل من يرغب ان يتصرف بمال غير منقول ان يحصل اولاً على موافقة الادارة كتابة وللحصول على هذه الموافقة يجب ان يقدم عرضاً بواسطة دائرة الطابو الى حاكم المركز الواقعة في دائرته الاراضي المراد التصرف بها ويجب ان يبين فيه شروط التصرف المراد عقده ويطلب من الحاكم موافقته على التصرف ويجب ان يرفق هذا الطلب باثبات ملكية الناقل ويجب ان يحتوي على طلب تسجيل حجة تنظم تنفيذاً لشروط التصرف . ويجوز ان يتضمن هذا العرض ايضاً على نص بند يعين فيه العطل والاضرار التي يجب ان يدفعها اى من الطرفين الذي يرفض اتمام معاملة التصرف اذا صودق عليها

٥ اذا قدم طلب التسجيل وكيل او مندوب عن الموكل وجب عليه ان يبين في عرضه بصراحة تامة الشخص الذي ينوب عنه . واما المال الذى انتقل فيسجل باسم الموكل . واذا تبين للمحكمة او للمسجل باي وقت كان انه

---

١) هكذا في النص العربي اما بالانكليزي فلا يوجد كلمة « بالايجار » والاصح الخيار بالمشتري كما هو مألوف بالمقاولات المعتاد عقدها لمدة طويلة

قد سجل مال غير منقول بمقتضي هذا القانون من غير مراعاة النصوص المار ذكرها يجب على المحكمة او المسجل ان تحقق عن ذلك وتقدم به تقريراً للمندوب السامي الذي يحق له ان يعاقب ايا من العاقدين اما بغرامة او بضبط قسم من ثمن الملك لا يتجاوز ربع الثمن

٦ تصدر الادارة موافقتها بواسطة حاكم المركز الواقعة في دائرته الارض على شرط ان يقنع ان الشخص الذي يرغب امتلاك الملك بفي الشروط الآتية :

(ا) يكون مقيماً في فلسطين

(ب) لا يحصل بمقتضي هذا القانون على اراضٍ زراعية تتجاوز مساحتها الثلاثماية «٣٠٠» دونم او تتجاوز قيمتها ٣٠٠٠ جنيه مصري . ولا على اراضٍ واقعة داخل المدن تتجاوز مساحتها ٣٠ دونماً

(ج) انه ينوي زراعتها او اعمارها بنفسه حالاً

وعلى الحاكم ان يمتنع عن اعطاء موافقته الا اذا اقتنع في الاراضي الزراعية ان مفرغ المال (اذا كان واضع اليد) المستاجر (اذا كان مشغلاً الارض المؤجرة) قد تبقى له اراضٍ كافية في المركز او في محل آخر لعوله مع عائلته . ويجوز للحاكم ان يحيل الى المندوب السامي اي قضية لم يوافق عليها

٧ لحاكم المركز ان يمتنع عن اعطاء موافقته للتصرف في اي مال غير منقول اذا بيعت الارض او تصرف بها في خلال سنة واذا عجز من يرغب ان يفرغ الارض عن بيان اسباب كافية للتصرف بها مرة اخرى

٨ جميع التصرفات التي لا تنطبق على المادة السادسة من هذا القانون

يجب احالتها الى المندوب السامي للمصادقة عليها . وللمندوب السامي السلطة المطلقة في اعطاء موافقته او الامتناع عن ذلك . وللمندوب السامي ان يحيل طلب اي تصرف كهذا الى اي لجنة قد يعينها لتقديم تقرير عن زيادة اعمار الاراضي واستثمارها وتحسينها ويجوز له ان يوافق على اراضٍ تكون مساحتها اكثر مما يجوز انتقاله بمصادقة حاكم المركز عندما يقنع ان هذا الانتقال يكون من المصلحة العامة او يفي بغاية اخرى عائدة للمنفعة العامة

اما القانون العثماني الصادر بتاريخ ٢٢ ربيع الاول سنة ١٣٣١ المتعلق بحق الشركات لامتلاك الاموال الغير منقولة يبقى معمولاً به على شرط ان يجوز للمندوب السامي ان ياذن لاي شركة تستغل بالصرافة ان ترتهن اي اراضٍ ويسمح لاي شركة تجارية مسجلة في فلسطين ان تمتلك من الاراضي ما يلزمها للقيام بمشروعها

ويجوز مع مراعاة الشروط المار ذكرها ايضاً ان ياذن بانتقال الاراضي الى اي شركة

٩ بعد فحص الملكية والحصول على موافقة الادارة ينظم عقد على الصورة الموضحة في نصوص الفقرة السادسة عشر من هذا القانون ويسجل هذا العقد في دائرة الطابو

موافقة الادارة وتسجيل العقد لا يتضمن ضمانة صحة الحجة او صحة المعاملة ويكون الشخص الذي يمتلك ارضاً بمقتضى هذا القانون تابعاً لاحكام اي قانون تنصه الادارة فيما بعد يقرر فيه حق البناء واعمار الاراضي الواقعة في المدن او في ضواحيها وتحسينها

١٠ لا يقبل تسجيل رهن اذا لم تراع في ذلك احكام القانون الموقت لرهن الاموال الغير منقولة الصادرة في ١٦ ربيع الثاني سنة ١٣٣١ [1] والتعديلات التي ادخلت عليه

١١ كل تصرف لم تصادق عليه الادارة كتابة يعد لاغياً ولا يعمل به على شرط انه يجوز لاي شخص دفع نقوداً لتصرف لاغ ان يسترد ما دفعه باقامة الدعوى لدى المحاكم

ولا تمس هذه المادة مفعول المنشور نمره ١١٥ الصادر بتاريخ ٣٠ اغسطس سنة ١٩١٩ المختص بالكمبيالات المعطاة مقابل معاملات في اموال غير منقولة تكون لاغية قانوناً

١٢ كل من يعقد عقداً للتصرف بمال غير منقول بلا موافقة الادارة يكون معرضاً بعد ادانته من محكمة لدفع غرامة لا تزيد على ربع قيمة المال الغير المنقول وذلك اذا وضع يده على المال الغير المنقول او اذن للفريق الآخر او لمن يقوم مقامه ان يضع يده عليه

١٣ عند انتقال ملكية اي مال غير منقول بالارث او بالوصاية يكون الورثة او الموصى لهم «حسب الظروف» مسئولين بالتضامن او بالانفراد عن تسجيل المال الغير منقول باسم الورثة او الموصى لهم في خلال سنة من تاريخ وفاة المالك المسجل و يصير التسجيل اما بناء على شهادة تعطى من محكمة ذات اختصاص يبين فيها انه يحق لطالبي التسجيل ذلك بصفتهم ورثة او الموصى لهم في خلال سنة من تاريخ وفاة المالك المسجل ويصير التسجيل اما بناءً على شهادة تعطى من محكمة ذات اختصاص يبين فيها انه يحق لطالبي التسجيل ذلك

---

[1] القانون المقصود مؤرخ في ١ ربيع ثاني سنة ١٣٣١ وليس ١٦ منه

بصفتهم ورثة او الموصى لهم بشهاده ممضاة من مختار البلد او امامها او من اثنين من اعيانها

١٤ يبقى **معمولاً** بنصوص المنشور الصادر بتاريخ ٢٤ يونيو سنة١٩١٨ التي تمنع المحاكم من اصدار امر ببيع مال غير منقول تنفيذاً لحكم او وفاء لرهن لاشعار اخر

١٥ ان نصوص المادة ٢٣ من المنشور الصادر بتاريخ ٢٤ يونيو سنة ١٩١٨ التي تمنع المحاكم من الحكم في ملكية الاراضي تبقى سارية الفعل على شرط ان تسمع المحاكم قضايا تقسيم الاراضي بمقتضى القانون الصادر بتاريخ ١٤ محرم ١٣٣٢

وانه يجوز للسكرتير القضائي السماح بصفة استثنائية بسماع دعوى ملكية الاراضي

١٦ يجوز للمندوب السامي باستشارة السكرتير المالي ان يؤسس دائرة طابو في اي محل يراه مناسبًا ويجوز له ان يعين العدد اللازم من مسجلي ومساعدي مسجلي الطابو وقد عهد الى السكرتير القضائي الاشراف والمراقبة التامة على جميع دوائر الطابو في فلسطين وله من وقت الى اخر ان يسن بموافقة المندوب السامي وباستشارة السكرتير المالي بما يخص بالرسوم المبينة بالفقرة «ر» ادناه · قواعد تتعلق باي من المسائل الاتية :

آ — انشاء دوائر الطابو وتنسيق الاجراآت والعمل فيها ·

ب — تحديد وظائف وواجبات ماموري الطابو وغيرهم من موظفي الدائرة

ج — كيفية حفظ التسجيل

د — الانموذجات اللازمة للحجج والسندات

ه — كيفية التصديق لاثبات وتنظيم الحجج بصفة رسمية

و — تجديد رسوم التسجيل وما يتبع ذلك

ز — تعيين وكلاء

ح — سن اي قاعدة يكون من المناسب وضعها لاجل تنفيذ نصوص هذا القانون او سن اي قاعدة تتعلق باي مسالة اخري سواء كانت مشابهة لما سبق ذكره ام لا

١٧ يسمي هذا القانون بقانون انتقال الاراضي لسنة ١٩٢٠

دار الحكومة — هربرت صموئيل

القدس سبتمبر سنه ١٩٢٠ — المندوب السامي لفلسطين

حيث ان القوانين التي يشير اليها قانون الانتقال المدون اعلاه الصادرة قبله في فلسطين بعد الاحتلال البريطاني لم تزل سارية على المعاملات التي جرت في تلك المدة راينا من الضروري اثباتها فيما يلي تتميماً للفائدة :

منشور

(قانون ١٨ تشرين ثاني سنة ١٩١٨)

من حيث ان القوانين العثمانية المتعلقة بالاموال غير المنقولة توجب تسجيل البيع والفراغ والرهن وفك الرهن وغير ذلك من انواع التصرف بالاموال غير المنقولة في دائرة الطابو

ومن حيث ان تشكيل ادارة الطابو غير متيسرة الان

ومن حيث نرى من الموافق تحديد مدة ايجار الاموال غير المنقولة والنص على ان احكام مرور الزمان لا تسري ضد ادارة بلاد العدو المحتلة

فلذلك

انا الميجر جنرال السير ارثر وجرام ماني بصفتي المدير العام لادارة بلاد العدو المحتلة بمقتضى السلطة المخولة الي بتفويض من القائد العام للحملة المصرية بتاريخ ٢٤ ابريل سنة ١٩١٨

آمر بما يأتي

١ = عبارة « حق التصرف » الواردة في هذا المنشور تطلق على الفراغ

والرهن وفك الرهن وانشاء الوقف وكل تصرف آخر في الاموال غير المنقولة وتشمل العقود الخاصة بالتصرف فيها

٢ = ليكن معلوماً لدى الجميع ان المتصرفين بالاموال الغير المنقولة لا يملكون نقل حق من حقوق التصرف فيها حتى يمكن اعادة تشكيل دائرة الطابو وكل انتقال عمل مخالفاً لهذا المنشور فهو باطل

٣ = يجوز للراهن اذا اراد ان يوفي دينه وكان له الحق في ذلك ان يدفع الدين بشرط ان ينظم الطرفان سنداً بذلك لدى كاتب العدل وان يسلم المرتهن السندات المثبته للحق الى الراهن بحضوره

٤ = لا يجوز تاجير الاموال غير المنقولة لمدة اطول من ثلاث سنين

٥ = تعتبر احكام المحاكم في دعاوي اعادة اليد موقتة حتى يمكن اجراء الفصل في حق التصرف وعلى المحاكم ان تتبع في فصل دعاوي اعادة اليدالقواعد المبينة بقانون حكام الصلح الصادر في سنة ١٩١٣ وللتعديلات المذيلة له الا اذا رأت من كل ظروف الدعوى ان تطبيق هذه القواعد يمس بالعدالة ففي هذه الحالة تصدر القرار الذي تراه عادلاً بحسب ظروف الدعوى

٦ = لا تسري احكام مرور الزمان بحق الاموال الغير المنقولة ضد ادارة بلاد العدو المحتلة منذ تاريخ الاحتلال حتى يعلن عن ذلك بعد

٧ = يطبق هذا المنشور على لوائي نابلس وعكا و يعتبر تاريخ احتلالها بالنسبة لاحكام هذا المنشور من اول اكتوبر سنة ١٩١٨

٨ — لادارة بلاد العدو المحتلة حق التصرف بالبيع والشراء والرهن او باي وجه اخر في الاموال الغير المنقولة وتاجيرها واستئجارها لاي مدة ولا

تؤثر احكام هذا المنشور على هذا الحق

المدير العام

في ١ تشرين ثاني سنة ١٩١٨ — الميجر جنرال

ا . و . ماني

تاريخ هذا القانون بالانكليزية ١٨ تشرين ثاني سنة ١٩١٨ وهذا الاصح

(نشر بالعدد نمره ١٢ من الجريدة الرسمية بتاريخ ٥ دسمبر سنة ١٩١٨)

منشور

ليكن معلوماً انه

حيث ان المنشورين النظاميين نومرو ٧٥ و ٧٦ المؤرخين في ١٨ تشرين ثاني سنة ١٩١٨ قد منعا كل عقد انتقال اراضٍ غير منقولة لبينما يصير اعادة دوائر الطابو

وقد ورد بهما ان كل عقد تنظم خلافاً لاحكامهما يعتبر باطلاً ولاغياً

فاي سند « كمبالة » او صك يتضمن اقرار بدين يثبت انه اعطي بعد اعلان هذا المنشور بخصوص معاملة غير قانونية تتعلق بالاموال الغير منقولة يعتبر باطلاً وبحكم المعدوم وعدا عن ذلك فالشخص المعطى له هكذا سند « كمبيالة » او صك يكون معرضاً للتعقيبات القانونية

ادارة الاراضي المحتلة الجنوبية — ا . و . موني

القدس في ٣٠ نيسان سنة ١٩١٩ — ماجور جنرال

تعديل

قانون انتقال الاراضي

نمرة ٢ سنة ١٩٢١

« قد ادخل تعديل لفظي على القانون المنشور في الجريدة الرسمية عدد ٥٧ ولذلك اعيد طبعه »

بما ان قانون انتقال الاراضي سنة ١٩٢٠ يتضمن احكاماً لمنع المضاربات في الاراضي واصيانة مستاجري الاراضي الحاليين

لذلك يامر المندوب السامي بعد استشارة المجلس الاستشاري بما ياتي :

١ — لا تطبق فيما بعد المادة ٦ و٧ من القانون والمادة ٨ منه لغاية « المنفعة العامة » وتوضع عبارة « الى مدير تسجيل الاراضي » بعد كلمة « يقدم » الواردة في المادة الرابعة منه وتحذف عبارة « الى حاكم القضاء » من تلك المادة ويستعاض بعبارة « مدير تسجيل الاراضي » بدلاً من عبارة « المندوب السامي » في الجملة الاخيرة من المادة ٨

٢ — موافقة الادارة على تصرف بالارض تعطي من مدير تسجيل الاراضي في القضاء او الناحية الذي يجب ان يقتنع فقط بان لناقل الارض حجة ملكية وان يبقى للمستاجر الحالي للاراضي الزراعية المؤجرة ارض كافية في القضاء او خلافه

لاعاشته وعائلته

٣ — يجب ان يقرأ هذا القانون مع قانون انتقال الاراضي سنة ١٩٢٠ بدون اجحاف باي معاملات جرت او شرع فيها بموجب ذلك القانون

٤ — يعرف هذا القانون « بتعديل قانون انتقال الاراضي نمره ٢ سنة ١٩٢١ »

القدس في ٨ كانون الاول سنة ١٩٢١

هربرت صموئيل
المندوب السامي لفلسطين

جريدة رسمية نومرو ٦٠
تاريخ ١ شباط سنة سنة ١٩٢٢

قانون

انتقال الاراضي نمره ٢

بما ان المادة ١٤ من قانون انتقال الاراضي سنة ١٩٢٠ تؤيد موقتاً نصوص المادة ٢٢ من المنشور الصادر في ٢٤ حزيران سنة ١٩١٨ التي تمنع المحاكم من اصدار امر ببيع الاموال الغير منقولة تنفيذاً لحكم او وفاء لرهن

وبما ان الدائنين والمرتهنين في ظروف عديدة يقعون في ضيق شديد بسبب منعهم عن تنفيذ مطالبهم ووجد من الموافق تعديل نصوص المادة المذكورة من القانون

لذلك يامر المندوب السامي لفلسطين بعد استشارة المجلس الاستشاري بما ياتي :

١ — رغماً عن نصوص مواد المنشور الصادر في ٢٤ حزيران سنة ١٩١٨ وقانون انتقال الاراضي سنة ١٩٢٠ يجوز للحاكم ان تامر ببيع اموال غير منقولة تنفيذاً لحكم او وفاء لرهن

٢ — يجب ان يقدم الطلب بالبيع الى رئيس المحكمة المركزية الذي يمكنه ان يؤجل البيع اذا اقتنع (آ) ان للمديون مقدرة على الدفع اذا اعطى وقتاً كافياً او (ب) انه باعتبار كل ظروف القضية — بما فيه احتياجات

الدائن — يحصل ضيق شديد من بيع املاك المدين

٣ — يعرف هذا القانون بقانون انتقال الاراضي نمره ٢ سنة ١٩٢١

دار الحكومة

القدس في ٤ نيسان سنة ١٩٢١

هربرت صموئيل

المندوب السامي لفلسطين

الجريدة الرسمية عدد ٤١

بتاريخ ١٥ نيسان سنة ١٩٢١

قانون

تعديل الرهن

بما انه روئي من الموافق تعديل القانون العثماني المختص برهن الاموال الغير منقولة الصادر بتاريخ[١] ١٦ ربيع الثاني سنة ١٣٣١

فقد صدر الامر بما ياتي

١ = تعديل المادة الثانية من القانون المذكور باستيعاض عبارة « الشركات والمصارف العثمانية الاصل » عن « عبارة الشركات والمصارف الماذونة بالاتجار في فلسطين »

٢ = يستعاض بالنصوص الاتية عن الفقرة الثانية من المادة الثالثة من هذا القانون فيما لو ابرزت مثل هذه الشهادة او لم تبرز يعد المرتهن كانه تبلغ عن اي اجارات حالية والمسجلة رسمياً في دائرة البلدية او الطابو . واذا اصبحت سلطة البيع المذكور في المادة التاسعة قابلة الاجراء يباع الملك مع حفظ الاجار ويكون للمالك الجديد الحق بمنفعة هذا الاجار

---

١) لم يصدر قانون رهن بهذا التاريخ ولاشك ان فخامة المندوب السامي يقصد قانون وضع الاموال الغير منقولة بصفة تامينات الا ان هذا القانون صدر في ١ ربيع ثاني سنة ١٣٣١ وليس في ١٦ منه كما ذكر على انه نشر في تقويم وقائع في ٦ منه

٣ = يستعاض بالنصوص الآتية عن نصوص المادة الرابعة من القانون المذكور :

يجب على كل من يرغب في تقديم اموال غير منقولة ضماناً لدين ان يفعل ذلك بمقتضى نصوص قانون انتقال الاراضي لسنة ١٩٢٠ ويجب عليه ايضاً ان ينظم حجةً على الصورة والطريقة المنصوص عليها بقواعد سنت بمقتضى ذلك القانون وتقبل الحجج المنظمة بهذه الصورة في جميع المحاكم والسلطة الادارية كبينة على مضمونها بغير احتياج الى إثبات آخر

٤ = تضاف الكلمات الآتيــة الى اول المادة الثامنة من القانون المذكور

« الا اذا كان عقد الرهن محتوياً على فقرة تنص صراحة على غير ذلك »

٥ = يستعاض بالنصوص الاتية عن نصوص المادة الحادية عشرة :

يدفع ثمن المبيع الى المحكمة التي يعينها مسجل الطابو غــير انه يجوز للمحكمة ان تامر بدفع هذا الثمن لحساب خصوصي في احدى المصارف المصرح لها بذلك

يجب على المرتهنين ان يقدموا حساباً يبينون فيه ما يطلب لهم ويجب على المحكمة ان تثبت ذلك . وبعد دفع المصاريف والرسوم يوزع ما يبقى من ثمن المبيع على المستحقين حسب حقوقهم بعد ان تصدر المحكمة في غرفتها امراً به [١]

---

١) عبارة في غرفتها لا معنى لها في العربية اما المقصود من النص الانكليزي الذي يقابلها دون دعوة الطرفين او حضورهما

اما اذا لم يطالب المرتهنون بالمبالغ المستحقة فتودع لحسابهم في احدى المصارف المصرح لها بذلك

اذا كان الثمن غير كافٍ لدفع الدين كله فيجوز للمرتهن ان يطالب الراهن بما بقي في ذمته

٦ = اذا بيع مال غير منقول بمقتضى القانون المذكور فتسجيله باسم المشتري ينقل له كل العقار و ينقل له كذلك حق ملكية الراهن فيه . ولا يبقى للراهن حق ملكية في المرهون المباع لان حق ملكية المشتري لا ينقض

٧ = يسمى هذا القانون بقانون تعديل الرهن[1] لسنة ١٩٢٠

دار الحكومة — هربرت صموئيل

القدس — المندوب السامي

لفلسطين

الجريدة الرسمية عدد ٣٦

١ شباط سنة ١٩٢١

تسمية هذا القانون بقانون الرهن لم يقصدها فخامة المندوب السامي بالطبع لان ما ورد به يتعلق بالتامينات وعقد التامينات خلاف عقد الرهن « احكام الاراضي صحيفة ١٤٤ » اما بالنص الانكليزي فالكلمة المقابلة اي Mortgage واردة بمجاها

قانون

الاراضي المحلولة

بما ان الاراضي الاميرية تنتقل الى الحكومة بمقتضى قانون الاراضي عند انقطاع ورثة المالك او عدم زراعتها مدة ثلاث سنوات وان جميع الاراضي التي تنحل لانقطاع الورثة او لعدم زرعها ثلاث سنوات ستظهر عند المسح الفني ومن الضروري للادارة ان تحصل حالاً على قيد تام لجميع هذه الاراضي .

فقد صدر الامر بما ياتي

١ = يطلب من اي شخص كان قد وضع يده في اي وقت قبل صدور هذا القانون على اي اراض اصبحت محلولة لانقطاع ورثة المالك او لعدم زراعتها ان يخبر الادارة بذلك في خلال ثلاثة اشهر من تاريخ هذا القانون

ولا تتخذ اي اجراآت ضد اي شخص يحوز على مثل هذه الاراضي اذا عمل بمقتضى هذه المادة وتؤجر الادارة الاراضي التي تقام عليها دعوى صحيحة الى واضع اليد

يقرر حق الارث بمقتضى احكام القانون الموقت المتعلق بارث الاموال الغير منقولة الصادر بتاريخ ٣ ربيع الاول ١٣٣١

٢ = يجب على مختاري المدينة او القرية او المزرعة ان يخبروا الادارة

في خلال ثلاثة اشهر بجميع الاراضي المحلولة التي وضعت اليد عليها بطريقة غير شرعية في اي وقت قبل صدور هذا القانون مع بيان اسماء الاشخاص الذين وضعوا ايديهم عليها

٣ = اي شخص وضع يده على اراضٍ محلولة ولم يخبر الادارة عنها يجوز ان يحكم عليه بغرامة لا تزيد على خمسين جنيهاً او بالحبس مدة لا تتجاوز الثلاثة اشهر او بالعقوبتين معاً

كل مختار يقصر في اخبار الادارة بمقتضى المادة الثانية عن مثل هذا التصرف الغير مشروع مع وجود اسباب تجعله يعلم ذلك يجوز الحكم عليه بغرامة خمسة وعشرين جنيهاً او بالحبس مدة لا تتجاوز الشهر او بالعقوبتين معاً

٤ = يسمى هذا القانون بقانون الاراضي المحلولة سنة ١٩٢٠

دار الحكومة
القدس في ١١ اكتوبر سنة ١٩٢٠

هربرت صموئيل
المندوب السامي لفلسطين

الجريدة الرسمية عدد ٣٦
١ شباط سنة ١٩٢١

قانون اراضي الموات

بما انه من الموافق تعديل نصوص المادة ١٠٣ من قانون اراضي الموات العثماني

يأمر المندوب السامي بعد استشارة المجلس الاستشاري بما يأتي :

١ = يستعاض بالفقرة الآتية عن الفقرة الاخيرة في المادة ١٠٣

كل شخص يفلح او يستغل ارضاً مفرغة بدون مصادقة الادارة لا يكون له ادنى حق بحجة تملك لهذه الارض وعلاوة على ذلك يعرض نفسه للمحاكمة بسبب تعديه

٢ = كل شخص يستغل هذه الارض بدون تصريح يجب عليه ان يعلم مسجل الاراضي بدائرة الطابو خلال شهرين من نشر هذا القانون و يطلب حجة تملك

جريدة رسمية نمرة ٣٨
اول اذار سنة ١٩٢١

قانون

تصحيح سجلات الطابو

صدر اولاً في ٢٣ ايلول سنة ١٩٢٠

بما انه بالرغم عن نصوص المادة الاولى والرابعة من القانون العثماني الموقت نمرة ١٤٤٥ الصادر سنة ١٣٣١ التي تمنع التصرف بالاراضي بغير واسطة دائرة الطابو توجد احوال عديده يدعي فيها شخص غير المالك المسجل او وارثه ان له تعلق بالاراضي المسجلة اما كمالك او كمرتهن او خلاف ذلك

وبما انه لبينما تقرر محكمة تسوية الاراضي صحة تعلق مدعى بهذه الصورة لا يجب ان يحصل ضرر لتلك المنفعة بسبب تصرف بارض مسجل

وبما ان المادة الرابعة من القانون نفسه تنص على عدم سماع دعوى الاسم المستعار « التسجيل بواسطة شخص معين » المتعلقة بالاموال الغير منقولة المملوكة بموجب سندات ملكية او اميرية ولكن منح مدة سنتين يمكن باثنائها طلب تصحيح السجل

وبما ان القانون العثماني الموقت الصادر بتاريخ ٢٢ ربيع الاول سنة ١٣٣١ ينص على انه يمكن ان تسجل الاموال الغير منقولة التي كانت تملكتها مؤسسات خيرية او شركات باسم مستعار لو طلب ذلك بمدة ٦ اشهر من تاريخ اصدار القانون

وبما انه بسبب نشوب الحرب لم يكن في امكان الاشخاص في احوال كثيرة ان يطلبوا تصحيح السجل

وبما انه من المرغوب منح فرصة اخرى لاي شخص او شركة تدعي ملكية ارض سجلت باسم آخر لكي تطلب تصحيح السجل

فلذلك صدر الامر بما يأتي :

١ — كل من يدعي ان له منفعة باي ارض مسجلة ليس كمالكها المسجل او مرتهنها او وارث المالك المسجل او المرتهن يمكن ان يستدعي الى المحكمة ويطلب منها اعطاء امر للشرح على السجل الخاص بتلك الارض على انه (المستدعي) ادعى ان له منفعة فيها فيجوز للمحكمة بعد سماع الطرفين ان تامر اذا ارادت بادخال ذلك الشرح . ويبين في ذلك الشرح نوع المنفعة المدعى بها وتفصيلات مختصرة عن الادلة التي تقدمت لاثبات مثل هذه الادعاءات

٢ — ولا تصدر امراً كهذا الا اذا قدم لها المستدعي شيئاً مما ياتي :

(ا) حكماً غير قابل للاستئناف من محكمة ذات اختصاص يمنحه حقًا بالارض كمالك او مرتهن او يخول وضع اليد على الارض حتى تقرر مسألة الملكية

(ب) مستنداً خاصاً

(ج) اثباتاً عن دفع الويركو عن الاراضي المبحوث عنها لمدة ثلاثة سنوات قبل الاستدعاء ولا يعطي امر كهذا بخصوص اي طلب بناء على معاملة تعد غير صحيحة بموجب نصوص المنشورين نمرة ٧٥و٧٦ تاريخ ١٨ـ١١ـ١٨

٣ — عند ما يكون مال غير منقول مسجلاً باسم شخص يدعى انه وكيل عن او معين من آخر او شركة اخرى فيجوز للشخص او الشركة التي تدعي انها المالك الحقيقي ان تطلب من المحكمة بمدة سنة من تاريخ نشر هذا القانون امراً بان لذلك الشخص او الشركة حق بان تسجل كمالك بدلاً من الشخص المسجل في الوقت الحاضر ويجب على الطالب ان يبرز اثباتاً مكتوباً ان المالك المسجل متصرف بالملك بصفة امين او معين وتامر المحكمة بعد سماع الطرفين بتصحيح السجل بالشروط التي تظنها موافقة اذا لم يعارض المالك المسجل ذلك الطلب واذا عارض فتسمع المحكمة الطلب توفيقاً للمواد السابقة وتامر اذا شاءت ادخال قيد كهذا في السجل كما نص على ذلك

٤ — لا يقبل طلب تصحيح السجل للاسباب المبينة سابقاً اذا تقدم بعد سنة من تاريخ نشر هذا القانون

٥ — كل طلب يقدم بموجب هذا القانون يرفع الى المحكمة المركزية في المركز الواقعة فيه الارض ويجب ان يحتوي على تفصيلات اي مستند ينوي الطالب ابرازه تأييداً لطلبه مع اسم اي شاهد ينوي ان يدعوه ويجب ان يبين في الاستدعاء اسم الشخص المسجل كمالك الارض او مرتهنها واذا كان ذلك الشخص في قيد الحياة والا فيجب ذكر اسم وارثه الذي يجب ان يبلغ مآل الطلب

٦ — يكون قرار المحكمة المركزية بما يتعلق بمنح او رفض الامر المطلوب قطعياً ولا يكون قابلاً للاستئناف

٧ — يدفع الطالب جميع الرسوم والمصاريف ومصاريف الطرفين

العائدة لطلب كهذا سواء أُجيب الطلب او لم يُجب

٨ — مع مراعاة ما سبق ذكره ستطبق على اي طلب كهذا نصوص قانون اصول المحاكمات الحقوقية وتعديلاته التي لا تزال معمولاً بها بما يتعلق بتبليغ الاوراق وجلب الشهود والجلسات والاعتراض الخ

٩ — ستكون الرسوم المستحقة على طلبات كهذه عين الرسوم المستحقة في دعاوي وضع اليد

١٠ — يعبر عن هذا القانون بقانون تصحيح سجلات الطابو سنة ١٩٢٠

دار الحكومة

هربرت صموئيل
المندوب السامي لفلسطين

جريدة رسمية نمره ٣٨
تاريخ اول اذار سنة ١٩٢١

قانون

محاكم الاراضي

بما ان المادة ٢٣ من المنشور الصادر بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩١٨ قد منحت المحاكم حق اعلان اخر من الحكم في ملكية الاراضي

وبما ان المادة ١٥ من قانون انتقال الاراضي ١٩٢٠ قد اعلنت بوجوب العمل بنصوص المادة ٢٣ مع بعض استثناءات

وبما انه وجد من المناسب الان تشكيل محاكم لاجل البت في ملكية الاراضي والحكم في منازعات الملكية ولاجل بيان سلطة هذه المحاكم

لذلك يامر المندوب السامي بعد استشارة المجلس الاستشاري بما ياتي :

١ — تشكيل محاكم الاراضي وتعيين موظفيها . وتقليد السكرتير القضائي حق ادارتها

يجوز للمندوب السامي بمقتضى امر ينشر في الجريدة الرسمية ان يشكل محكمة اراضي في المقاطعات التي يراها مناسبة له باستشارة السكرتير المالي وان يعين الموظفين اللازمين لتلك المحاكم ويبين صلاحية ونظام المحكمة . ويعهد الى السكرتير القضائي بمراقبة هذه المحاكم وادارتها ويجوز له بموافقة المندوب السامي من وقت الى آخر ان يضع قواعد تختص باي من المسائل الآتية :

(آ) نظام محاكم الاراضي وترتيبها واصول الاجراءات فيها

(ب) طريقة حفظ قيود المحكمة

(ج) النماذج التي تستعمل للطلبات والسندات

(د) الرسوم التي تستوفى بخصوص دعوى الاراضي او بدعوى اخرى لها تعلق بذلك

(هـ) التوكيل بالدعاوي

(و) اي مسألة اخرى يرى من اللزوم وضع قواعد عنها لاجل تنفيذ هذا القانون

سلطات محكمة الاراضي

٢ — تخول محاكم الاراضي السلطات الاتية :

(آ) طلب تقديم كل ادعاء باي ارض ملك او اميرية او اي نوع من الاراضي

(ب) اذا قبلت محكمة الاراضي الادعاءات بالملك والرهن او اي حق اخر مسجل باي ارض وقررت صحتها وانهـا غـير قابلة للاعتراض فتامر بتسجيل ذلك بدوائر الطابو وتعيين حدود الاراضي المشمولة بهذه الحقوق

(ج) عند ما تقبل المحكمة الادعاءات بالاراضي كصحيحة وغير قابلة للاعتراض الا بما يختص بالحدود فيعطى قرار بالحدود تعين بموجب ذلك القرار

(د) عند ما يقع نزاع بملكية الارض او اي حقوق فيها او عليها فتسمع الدعوى وتعطي حكماً

(هـ) اعطاء القرار باي نزاع يحدث من تقسيم الاراضي المملوكة بالمشاع

(و) ان تحرى باي دعوى يقدم بها طلب بمقتضى تصحيح قانون

تسجيل الاراضي سنة ١٩٢٠ وان تحكم فيما اذا كان يجب اجراء التصحيح

(ز) ان تسمع اي نزاع يختص باراضي الحكومة غير الاراضي الاميرية وتحكم فيها وتعين الحدود وفقاً للقرار

حق الاستئناف

٣ — تستانف احكام محكمة الاراضي لدى محكمة الاستئناف بشروط تنص عليها لائحة اصول المحاكمات التي تصدر بمقتضى هذا القانون

التسجيل بعد حكم المحكمة

٤ — تنفذ دائرة الطابو اوامر محكمة الاراضي بما يتعلق بتسجيل اي حقوق بالملك او الرهن او اي حقوق اخرى قابلة للتسجيل وتصدر حجج تملك بمقتضى هذه الاوامر

الاحالة الى التحكيم

٥ — (١) يجوز لمحكمة الاراضي وبرضاء الطرفين ان تحيل الى تحكيم اى منازعات تنشا لديها من مسألة تحت هذا القانون • ومع مراعاة السلطات المبينة ادناه بما يتعلق برد حكم المحكمين او ابطاله يجب على محكمة الاراضي ان تصادق على ذلك الحكم فى خلال ٦ شهور من تاريخ صدوره ويصبح بعد المصادقة عليه كحكم المحكمة وقابلاً للتنفيذ

اسباب اعادة النظر في الاحكام

يجوز لمحكمة الاراضي قبل التصديق على حكم المحكمين ان ترده الى المحكمين

لاعاده النظر فيه للاسباب الآتية :

(آ) اذا وجد خلل صريح بالحكم

(ب) اذا اقتنعت بان المحكمين قد ارتكبوا خطاءً ما

(ج) اذا استحصل على شهادة جوهرية كان من الصعب الحصول عليها قبل اعطاء الحكم

٢ — يبطل الحكم للاسباب الآتية

(آ) اذا بني الحكم على حيلة او على اوراق مزورة او بكتم اوراق مهمة

(ب) اذا وقع سوء استعمال من قبل احد المحكمين

السلطة لطلب الشهود

٦ — لمحكمة الاراضي السلطة عند القيام بوظائفها وفقاً لهذا القانون ان تستدعي رسمياً الى المحكمة اي شخص وتسمع شهادته بعد القسم وتطلب منه ابراز اي سند او خلافه وتدخل الى اي اراضٍ وتضع اي حدود او علامات مسح

القانون والاجراآت

١ — تطبق محكمة الاراضي القانون العثماني الذى كان معمولاً به عند الاحتلال البريطاني كما تعدل بمقتضى اي قوانين او اصول محاكمات صدرت منذ الاحتلال بشرط ان تراعي المحاكم الحقوق المرعية والشرعية بالارض . ولا ترتبط محكمة الاراضي بنصوص القانون العثماني التي تمنع المحاكم من سماع الدعاوى المبينة على سندات غير مسجلة

٢ — ان الاجراآت التي ستطبقها محكمة الاراضي تكون نفس الاجراآت المنصوص عنها بقانون اصول المحاكمات الحقوقية المعدل مع مراعاة اي لوائح تختص باصول المحاكمات — بشرط ان لا تقيد المحكمة بالقواعد المبينة والمنصوص عنها بذلك القانون او بالقانون المدني ·

في استثناء اختصاص محاكم الصلح والمحاكم المركزية

٨ — لا شيء في هذا القانون يخل ·=

(آ) بسلطة محاكم الصلح من سماع دعاوي رفع اليد او تقسيم الاراضي بمقتضي القانون الصادر بتاريخ ١٤ محرم ١٣٣٢ او

(ب) بسلطة السكرتير القضائي على السماح برؤية دعاوي الملكية في محكمة مركزية

الامر بتحديد الاراضي

٩ — يجوز لمحكمة الاراضي ان تامر صاحب اي اراضٍ او مستأجرها و بخلال مدة معقولة

(آ) ان يحدد ارضه ولاجل هذه الغاية ان يبني الحجارة والاعمدة او حدود او علامات ارض اخرى كما تستنسب المحكمة المذكورة

(ب) ان يعين حدود او خطوط اخرى

اذا قصر احد الاشخاص عن اطاعة مثل هذا الامر فيجوز للمحكمة بعد التحري ان تعين حدود الارض وتامر ببناء الحدود على نفقة صاحب الارض او مستأجرها

١٠ — تشمل كلمة (ارض) الواردة في هذا القانون البيوت والابنية والاشياء الثابته باستدامة في الارض

١١ — يعرف هذا القانون بقانون محاكم الاراضي سنة ١٩٢١

القدس في ٨ نيسان سنة ١٩٢١

هربرت صموئيل

المندوب السامي لفلسطين

الجريدة الرسمية عدد ٤٢

تاريخ ١ ايار سنة ١٩٢١

اصول المحاكمات

لمحاكم الاراضي

(صدر بموافقة المندوب السامي)

يامر السكرتير القضائي بمقتضى السلطة التي تخوله اياها المادة الاولى من قانون محاكم الاراضي سنة ١٩٢١ بوجوب تطبيق اصول المحاكمات الاتية في محاكم الاراضي

١ - تتشكل محكمة الاراضي خلا ما نص عنه فيما بعد من مامور قضائي بريطاني كرئيس وعضو فلسطيني • واذا وقع خلاف بينهما يجوز للمحكمة ان تستدعي اي حاكم صلح او عضو في المحكمة المركزية او قاض كعضو ثالث

٢ - علاوة على الاعضاء المعينين في الفقره السابقة يجوز للسكرتير القضائي ان يعين اشخاص لائقين يقطنون فلسطين كمساعدين في المحكمة المذكورة وكذلك يكون لرئيس المحكمة السلطة لان يستدعي مستشارين من المقاطعة لا يزيد عددهم على الثلاثة لاي دعوى كانت خصوصيه او نوع من الدعاوي • ويحق لهكذا مستشارين اعطاء ارائهم ولكن لا يعطى لهم صوت في حكم المحكمة

٣ - يسلم اعلان بالانكليزي والعربي او العبراني حسبما تقتضيه الحالة الى اي شخص يطلب منه ان يقدم الى المحكمة تفاصيل عن ملكيته وعلاقته في اي ارض

٤ — اذا كان الشخص الذى له علاقة في الارض قاصراً او مختل العقل او قاطناً في الخارج فيسلم الاعلان الى ولي امره او وصيه او اي وكيل مفوض عنه

٥ — في الاحوال التي فيها تكون الارض خاصة بجمعية او شركة او نقابة او طائفة يسلم الاعلان الى الوكيل او الممثل او المدير القاطن في فلسطين

٦ — يجوز لرئيس المحكمة حسبما يراه موافقاً ان يخفض المدة للاجابة كما مذكور بالمادة الرابعة من تعديلات قانون المرافعات العثماني وان يامر اي فريق كي يقدم جوابه خلال المدة التي يعينها

٧ — تطبق احكام المحكمة بواسطة مامور اجراء المحكمة النظامية في المقاطعة او الناحية

٨ — يكون حكم المحكمة من وجهة قانونية عرضة للاستئناف الى محكمة الاستئناف خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الحكم اذا كان وجاهاً او باعلام الحكم اذا كان غيابياً. وتستعمل نصوص قانون المرافعات المعدل في محكمة الاراضي فيما يتعلق بمراجعة قضية نظرت فيها المحكمة النظامية

٩ — يجرى تنفيذ حكم محكمة الاراضي ولو استؤنف وذلك حسب اختيار رئيس المحكمة بشرط ان يقدم الاشخاص الذين يعطي لهم حق الملكية بالاراضي ضمانة للقيام بحكم محكمة الاستئناف اذا صار نقض الحكم

١٠ — ان الرسوم التي تدفع بخصوص اي عمل او اجراء يصدر من محكمة الاراضي تكون كتلك المنصوص عنها في اصول المحاكمات التي تتعلق بدفع الرسوم

جريدة رسمية نمره ٤٣ — نورمان بنتويش

تاريخ ١٥ ايار سنة ١٩٢١ — السكرتير القضائي

التعديلات الموضوعه بعد الاحتلال الفرنساوي
بسوريا ولبنان

قانون الرهونات الجديد

قرار رقم ١٣٢٩

بتحوير قانون التأمينات المؤرخ في ٢٥ شباط سنة ١٣٢٨
وتنظيمها جديداً

ان القومسير العالي للجمهورية الفرنساوية في سوريا ولبنان

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنساوية بتاريخ ٨ ت ١ سنة ١٩١٩ و٢٣ ت٢ سنة ١٩٢٠ و بناء على قانون التامينات الصادر في غرة ربيع الاخر (٢٥ شباط سنة ١٣٢٨)

وبناء على احكام قانون الاراضي والمجلة

ولما كان من الضروري تامين احياء واستثمار ثروة سوريا ولبنان الطبيعية واذكاء المبادلات التجارية في داخل البلاد وخارجها

ولما كانت الواردات الى سوريا تربو على حاصلاتها والميزانية الاقتصادية في سوريا ولبنان لا تتساوى الا باعاده اصدار معظم البضائع الواردة اليها . وكانت هذه الخطة التجارية وتحقيق الاماني المحددة اعلاه يوجب الحصول على

رؤوس أموال كبيرة

ولما كانت رؤوس الاموال الموجودة الان في سوريا ولبنان لا تفي بمقتضيات الحياة الاقتصادية المحلية مما لا يبقى مندوحة معها من الالتجاء الى قسط وافر من الاموال الاجنبية

ولما كان الاعتماد الداخلي وباولى حجة الاعتماد الخارجي لا يتيسر الا اذا كان مستنداً الى ضمانات ثابتة — متينة ٠

ولما كانت الاراضي آمن ما يرتكز عليه الاعتماد ٠ وكانت وحدها في سوريا ولبنان رأس مال ثابت واحسن دعامة للاعتماد

ولما كانت اصطلاحات التجارة السورية واللبنانية تؤيد باجلى بيان هذه الحقيقة بتاسيسها الاعتماد على رأس المال العقاري

ولما كان السواد الاعظم من التجار السوريين واللبنانيين يحولون رؤوس اموالهم الى اموال غير منقولة مما يدل على تنشيط الاعتماد العقاري

ولما كان توسيع الاعتماد العقاري نتيجة ما يكون عليه نظام التامينات من المرونة والسهولة

ولما كان تنظيم التامينات الحالي في سوريا ولبنان ناقصاً وكانت احكامه القانونيه مشتتة في نصوص عديدة لتضارب الاراء في تاويلها

ولما كان القانون العثماني السابق ذكره وهو المعنى هنا بنوع خاص من شانه ايجاد عقبات في سبيل تقدم الاعتماد العقاري سواء كان في المدن ام في القرى لضيق نطاق احكامه وغموضها اذ لم يحدد فيه التامين تحديداً وافياً ولم يميز بينه وبين بيع الاستغلال والرهن وبيع الوفاء

ولما كان المنهج الاداري المتبع الى اليوم مختلاً بحيث لا يؤمن معه الدائن على حقوقه لما يراه من النواقص في معاملات الاعلان والقيد

ولما كانت الازمة الاقتصادية السائدة في الوقت الحاضر في سوريا ولبنان توجب اتخاذ تدابير سريعة

ولما كان تنظيم المعاملات التامينية تنظيماً نهائياً يترتب على اصلاح الحالة العقارية الامر الذي يقتضي انجازه الانتهاء من تنظيم وترتيب الحالة الحاضرة

ولما كان من المستطاع قبل انجاز الاصلاحات المذكورة تدارك خلل نظام التامينات بعض التدارك ومتابعة تنظيمها وفقاً لاصول القوانين العثمانية الحاضرة

وبناء على اقتراح السكرتير العام وموافقة مدير المالية ورئيس الدوائر العقارية

قرر ما يأتي

البند الاول

الفصل الاول

في معاملات اعلان الرهن Gage وبيع الاستغلال Antichrèse وبيع الوفاء Vente à réméré والتامينات Hypotèques التي تقع على غير المنقول وفي قيدها في سجلات التامينات

المادة ١ — يعمل قانوناً بقيود دفاتر التامينات التي بايدي موظفي

الدفترخانه [1] وهي وحدها دون سواها اساس التامينات والرهون وبيوع الاستغلال وبيوع الوفا التي تجري على غير المنقول حين قيده ومنها يتكون سند التامين

المادة ٢ — لا تضمن حقوق الدائن المرتهن والمشتري بالوفاء ولو رضي المتعاقدون الا باعلان تلك الحقوق بواسطة قيدها في دفتر الرهون

المادة ٣ — لا يتم قيد ولا تثبت الحقوق المعددة في المادتين الاولى والثانية الا بعد ان يجري مامور الدفترخانه الموكول اليه امر المحافظة على الدفاتر وفقاً للاصول والتحقيقات اللازمة على الاوراق الثبوتية المقدمة وعما اذا كان القيد المقدم لا يختلف عن القيود المدونة في دفتر الرهون ومنطوق دفتر الضبط

المادة ٤ — ان تعديل الحقوق المثبتة في دفاتر الرهون يكون خاضعاً للاصول المنصوص عنها في المواد الاولى والثانية والثالثة من هذا القرار

المادة ٥ — تحفظ الحقوق بموجب القيود المسطرة في دفاتر الرهون الى ان تلغى او يطرأ عليها تغيير وتكون حجة بيد الغير على الحقوق المبينة فيها

الفصل الثاني

في القيود

المادة ٦ — يحتم على ماموري الدفترخانه ان يكون لديهم

---

(١) قد يريد الشارع بذلك الدفتر الخاقاني

(ا) سجل رهون يدون فيه بحسب الترتيب التاريخي نص العهود (من تامين ورهن وبيع استغلال وبيع وفاء) وكلما حدث قيد حقوق جديدة توجب:

آ. تعيين غير المنقول المطلوب قيده بنمرة دفتر الضبط الدائمي وشهر القيد ورقم اخر تسجيل

ب. الدلالة على نوع الحقوق المقيدة (من تامين ورهن وبيع استغلال وبيع وفاء) (ونمرتها في دفتر الرهون)

ت. الدلالة على نوع الحقوق التي هي موضوع القيد (من تامين ورهن وبيع استغلال وبيع وفاء) ونمرتها في السجل واسباب العقد

ث. قيمة غير المنقول وجنسه ونوعه ومشتملاته وحدوده واسماء المالكين المحادين واحوال وهوية الملاك ورقم الويركو وموقع غير المنقول (من شارع ومحلة وقضاء او بلدة مستقلة وسنجق) مع بيان حالته الحاضرة

ج. الدلالة حسب الاقتضاء على مبلغ الدين ومعدل الفائدة والعمولة (القومسيون) ونوع النقود التي تم الاتفاق عليها وطريقة الدفع ومدته والشروط التي اتفق عليها المتعاقدون (مثل شروط الفسخ والتعويض عن الدفع قبل الاستحقاق وتقييد حق التصرف ويذكر ايضاً نوع الدين وشروطه اخذاً عن السند او القرار المبرزين او عن تصريح المتعاقدين وكذلك الشروط الخصوصية الواجب قيدها مع الحق الاصلي (راس المال)

ح. هوية المنتفع (الدائن او الوكيل). على انه متى كان القيد يتعلق بتامينات فاذا قبل صاحب غير المنقول صريحاً بان يطلق الدائن في اي وقت كان وبدون رضاه الحرية بتحويل الدين المثبت في القيد الى شخص اخر او

اشترط ان يكون الدين باسم حامله يجب درج ذلك في دفتر الرهون

٢ — جدول مرتب على الحروف الابجدية باسم المديونين والتامينات المتعلقة بغير المنقولات التي تخصهم ويذكر في ذلك الجدول

آ . نمرة غير المنقول وفقاً للشروط المثبتة في الفقرة الاولى من هذا البند

ب . تاريخ المعاملة

ج . نوع الحقوق المنصوص عنها

د . قيمة الدين

ه . النمرة المتسلسلة في سجل الرهون

المادة ٧ — ان القيد في دفاتر الرهون يمكن ان يتم وظيفة اما عند الاطلاع على حكم او قرار صادرين وفقاً للشروط المنصوص عليها في المواد ٥٩ الى ٦٩ الواردة في هذا القرار او باتفاق بين الطرفين موافقاً للاصول القانونية او بناء على طلب مالك غير المنقول

المادة ٨ — تبقى معاملات القيد لعقود الرهن وبيع الاستغلال وبيع الوفاء والتامين مقيدة بالقوانين المرعية الاجراء الان

وانما في ما يختص بالتامينات دون سواها فللمتعاقدين الخيار ان يطلبوا قيدها في دفاتر الرهون دون ان يضطروا الى المثول شخصياً او بواسطة وكلائهم امام مامور الدفترخانه اذا تقيدوا بالقواعد الآتية :

كل شخص يرغب في تسجيل صك ما يجب ان يقدم لمامور الطابو في المكان الموجود فيه غير المنقول طلباً يذكر فيه

١ — الظرف الشرعي . نوع غير المنقول ومحتوياته ومساحته وحدوده

والاماكن الملاصقة له وهوية المالك وان كانت شركة فعنوانها التجاري ونمرة الويركو والمكان (الشارع والقرية والمحلة والقضاء والمدينة المستقلة اداريًا او اللواء) الموجود فيه غير المنقول مع بيان حالته الحاضرة

٢ — ان يعين حسب ما هو واقع قيمة الدين ومعدل الفوائد والعمولة والنقود والعملة المشروطة وكيفية ومدد الدفع المبرمة بين المتعاقدين مثل شروط الالغاء والتعويض عن الدفع قبل الاستحقاق . ويذكر ايضاً نوع وشروط الدين اخذاً عن السند او القرار المقدمين او عن تصريح المتعاقدين والمعلومات الخاصة التي يصير قيدها مع الحق الاصلي (راس المال)

٣ — نوع التامين سواء كان باسم شخص او قابلاً التحويل بدون رضى المديون او لحامله في الحالتين الاوليين يجب ان يتضمن الطلب ذكر هوية المرتهن

المادة ٩ — ان الطلب المشار اليه في المادة السابقة يجب ان يرفق به

١ — سند الطابو

٢ — اذا كان العقد شخصياً فنسخة من عقد الدين الذي اوجب القيد والشروط المبرمة بين المتعاقدين . ويمكن تنظيم هذا العقد اما امام كاتب العدل او تنظيمه بصفة خصوصية تحت الامضاء ففي الحالة الاخيرة يجب تصديق امضاآت المتعاقدين وتسجيل العقد طبقًا لاصول القوانين المرعية الاجراء

المادة ١٠ — يجب ان يكون الطلب موقعًا من مقدمه

المادة ١١ — يتحقق مامور الطابو هوية المتعاقدين

وبعد تحقق هويتهم يحقق اذا كانت الامضاءات الموقعة في ذيل الطلب او العقود المقدمة مصدقة من احدى السلطات الآتي ذكرها

١ — رؤساء المحاكم الابتدائية
٢ — حكام الصلح

اذا كان المتعاقدون لا يحسنون الامضا فتعريف مضمون الصك يجب ان يكون امام السلطات المذكورة اعلاه بحضور شاهدين من الذكور حائزين الصفات المطلوبة شرعاً وتشهد السلطات او القضاه باطلاع الموقع على مضمون الصك وتوقع الصك مع الشاهدين

اذا كان القاضي او السلطة التي تجرى التصديق او التي يعترف امامها بالصك تجهل اسم وشخصية ومحل اقامة المتقاعدين وهوية الشهود فيجب ان يشهد لها بذلك شاهدان تعرفهما حائزان الصفات المذكورة اعلاه

تعتبر هوية المتعاقدين في حكم المحقق فيما تختص بالاجانب او الطلبات والعقود المقدمة محتوية على الافادات والتصديقات المفروضة في القوانين المرعية الاجراء والتي بدونها تكون باطلة

المادة ١٢ — يرد القيد اذا لم تتم احدى المعاملات المنصوص عليها في المواد ٨ و ٩ و ١٠ و ١١ من هذا القرار

المادة ١٣ — غير ان لمامور التسجيل (الطابو) قبل رد الطلب ان ان يسأل المتعاقدين ان يوضحوا وفقاً للشكل الوارد في المادة الثامنة المار ذكرها صفتهم واهليتهم وهويتهم ونوع وموضع واساس ومقدار ودرجة وقيمة الحق المطلوب قيده

المادة ١٤ — يحفظ مامور الطابو الطلب والاوراق المقدمة لتايد القيود المدونة في دفتر الرهون

المادة ١٥ — يجب ان يصدق مامور الدفترخانه على منطوق سجل الرهون ويجب عد ذلك في الاحوال المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة الثامنة المار ذكرها توقيعها من المتعاقدين واذا كانوا يجهلون الكتابة يضعون اختامهم على السجل بحضور مامور الدفترخانه وشاهدين من الذكور حائزين الصفات القانونية ويذكر ذلك في السجل

المادة ١٦ — تحدد الافضلية في الحقوق المكتسبة على غير منقول واحد بموجب ترتيب القيود في سجل الرهون

المادة ١٧ — تجري القيود بالتسلسل حسب تواريخ تقديمها

المادة ١٨ — ان الطلبات المنصوص عليها في المادة الثامنة من هذا القرار يجب ان تتقدم لمامور التسجيل (الطابو) اما من الطالب بنفسه او ضمن تحرير مسوكر فعلى مامور التسجيل في الحالة الاولى ان يعطي المستدعي في الحال وصلاً بتبليغ الطلب وفي الحالة الثانية فان توقيع مامور التسجيل على سجل البريد يقوم مقام وصل بايداع الطلب على انه يجب على مامور التسجيل ان يعلم المستدعي بدون ابطاء بوصول الطلب والاوراق المقدمة منه ويرسل في الوقت نفسه للمستدعي لائحة بالمصاريف والرسوم واذ اقتضي الامر لائحة بالاموال المتاخرة المستحقة للخزينة

لا يمكن اجراء القيد الا بعد الاطلاع على سند مقبوض يؤذن بان المبالغ المدونة في اللائحة قد دفعت للخزينة وعلى المستدعي تقديم سند المقبوض الي مامور التسجيل

المادة ١٩ — يعطي المتعاقدون علم وخبر مقطوعاً من سجل ذي ارومة (قرمية) تدون فيه بيانات سجل الرهون ونمرة القيد

يوقع مامور التسجيل العلم والخبر ويثبت كونه مطابقاً لقيود سجل الرهون ثم يضع جنب توقيعه خاتم القلم الرسمي

المادة ٢٠ — توضع تعليمات مطابقة لطلب الرهن على مسئولية مامورَي التسجيل في دفتر الضبط وفي سند الطابو

المادة ٢١ — يسلم سند الطابو مع علم وخبر الرهن الى صاحب الملك غير المنقول بعد ان تدون فيه التصريحات الواردة في المادة العشرين السابقة

الفصل الثالث

في الغاء القيود

المادة ٢٢ — تلغى القيود في سجل الرهون بناء على كل صك او حكم اكتسب الصورة القطعية بعدم وجود او سقوط الحق المدعى به

المادة ٢٣ — يمكن ايضاً الغاؤها اما باتفاق المتعاقدين ضمن الصيغ القانونية واما بسقوط الحق المدعى به واما ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد ٧١ و٧٢و٧٣و٧٤ من هذا القرار

المادة ٢٤ — على مامور التسجيل في الظروف المنصوص عنها في المادتين ٢٢و٢٣ ان يتحقق على مسئوليته كون الاوراق المقدمة تجيز الالغاء وكون

مضمون سجل الرهون او القوانين المعمول بها لا تعارض ذلك

المادة ٢٥ — تؤرخ عبارة الالغاء وتوقع من مامور الدفترخانه على سجل الرهون وتذكر في السجل على مسئولية المامور المذكور الاسباب التي استدعت الالغاء

المادة ٢٦ — يسال مامور الدفترخانه شخصياً عن الاضرار التي تقع اما من اهمالهم اجراء قيد اودع لدوائرهم ضمن الشروط القانونية واما من خطاء او نقص في العلموخبرات او الاوراق الماخوذة عن سجل الرهون او عن دفتر الضبط المعطاة والموقعة منهم واما من رفض اجراء القيود او التعديلات او الالغاء المطلوب اجراؤها بعد تميم المعاملات القانونية

الفصل الرابع

محل اقامة المتعاقدين

المادة ٢٧ — على كل مستدع او شخص ثالث او معترض يطلب اجراء قيد باسمه في سجل الرهون ان يعين اجبارياً اختيار محل في مركز المنطقة العقارية الكائن فيها اذا لم يكن محل اقامته الحقيقي في تلك المنطقة والا فكل انذار او تبليغ صادر بحقه يعتبر قانونياً اذا اتى ضمن الصيغ والاصول الواردة في قانون اصول المحاكمات الحقوقية

الفصل الخامس

اعطاء بيانات او صور عن سندات الرهن والسندات العقارية

المادة ٢٨ — يمكن لكل شخص ان يحصل على المعلومات المدرجة في دفتر الضبط العقاري او في سجل الرهون بعد دفع رسوم البحث والنسخ القانونية

المادة ٢٩ — يجب على المستدعي للوصول الى ذلك ان يقدم لمامور الدفترخانه المكلف مسك السجلات سند الطابو او سند الرهن للحصول حسب الظروف اما على بيان يكون مضمون سند الطابو او سند الرهن والتامين او بيع الاستغلال او بيع الوفا مطابقاً لقيود دفتر الضبط ولقيود سجل الرهون واما على صورة قيد يوضح فيها اسماء ونمر السندات وحالة غير المنقولات المقيدة باسم مالك معين باسمه وشهرته وهويته او التي عليها حقوق ثابتة لشخص واحد معين بالشروط ذاتها

المادة ٣٠ — لماموري الدفترخانه ايضاً ان يعطوا بذات الشروط صورة سند طابو او نسخ عن قيود سجل الرهون

المادة ٣١ — تتبع هذه في الاصول في اعطاء الاستعلامات والمستندات المنصوص عليها في المادتين ٢٨و٢٩ الى الادارات العمومية غير ان المعلومات او المستندات التي تطلبها الادارات المذكورة لمنفعة عمومية او لخدمة المصلحة تعطى مجاناً

المادة ٣٢ ان طلب الحصول على الاستعلامات او على صور مستندات ضمن الشروط في المواد ٢٨ و ٢٩ و ٣٠ و ٣١ السابقة يمكن تسليمها رأساً اوارسالها ضمن غلاف مضمون الى مامور الدفترخانه ذي الصلاحية او ايداعها احد اقلام الدفترخانه في سوريا ولبنان • ففي هذا الحال على المامور الذي اودع الطلب اليه ان يحوله الى مرجعه الايجابي

المادة ٣٣ — ينظم الطلب كتابة ويجب ان يذكر فيه صراحة نوع المعلومات او صور المستندات المطلوب الحصول عليهاوهوية ومحل اقامةالمستدعي وتخضع هذه الطلبات لنظام التمغة

المادة ٣٤ — يستوفى عن كل صورة مستند او معلومات معطاة من ماموري الدفترخانه رسم تتراوح قيمته بحسب التعريفة المعينة في الجدول الملحق بهذا القرار

المادة ٣٥ — تؤخذ النسخ والمعلومات من القلم الذي اودع اليه الطلب غير ان للمستدعي الحق بطلب ارسالها الى محل اقامته • ففي هذه الحال يستوفى فوق الرسم القانوني نفقة الارسال بحسب تعريفة المراسلات الخصوصية

المادة ٣٦ — على ماموري الدفترخانه ان يمهروا المعلومات او صور السندات المعطاة منهم بخاتم دائرتهم الرسمي ازاء توقيعهم

البند الثاني

في الرهون وبيع الوفاء وبيع الاستغلال

المادة ٣٧ — ان الاحكام المتعلقة بالرهون وبيع الاستغلال وبيع الوفاء التي يمكن تطبيقها على غير المنقولات تبقى كما هي محدده في المجلة وقانون الاراضي والاحكام القانونية المعمول بها

البند الثالث

في الديون الممتازة وفي التأمينات

القسم الاول = الافضليات

المادة ٣٨ — الافضلية هي حق تخوله صفة الدين للدائن بان يفضل على سائر الدائنين حتى المرتهنين

المادة ٣٩ — الدين الوحيد الممتاز على غير منقول مرهون هو ما انفق لبيع هذا المنقول وتوزيع قيمته

المادة ٤٠ — لا يحتم قيد هذا الدين الممتاز في سجل الرهون

القسم الثاني = في التأمينات

الفصل الاول — احكام عمومية

المادة ٤١ — الرهن هو حق ثابت على اموال غير منقولة محبوسة لوفاء دين واجب الاداء والرهن لا يتجزأ ويدوم بكامله على غير المنقولات المحبوسة وعلى كل منها وعلى كل قسم من اقسامها مها اختلفت اليد التي انتقلت اليه

المادة ٤٢ — لا يجوز التامين الا على الاموال غير المنقولة المملوكة بموجب سند طابو والتابعة للانواع الآتية

١ رقبة الاراضي المبنيه وغير المبنية والموقوفة والاملاك الاميرية الداخلة تحت تصرف شخصي او مشترك اذا كانت هي مع مشتملاتها ومنافعها غير المنقولة تعتبر في العرف التجاري انها ملك

٢ ريعها مع ريع مشتملاتها ومنافعها مدة حق استغلالها

٣ حقوق الاجارتين والمقاطعة الناتجة عن نوع الوقف ومشتملاته

٤ الاملاك البلدية الخاصة

المادة ٤٣ — يمكن اجراء تامينات متعددة على عقار واحد اجبارية كانت او متفقاً عليها تتسلسل بحسب ترتيب قيدها في سجل الرهون

المادة ٤٤ — التامين اما اجباري او اختياري

المادة ٤٥ — التامين الاجباري هو الذي يجري حكماً برضى المالك او

المديون او بدونه في الاحوال المحررة في هذا القرار وهو يجري دائماً باسم شخص معين

المادة ٤٦ — التامين الاختياري هو ما جرى بالرضى المتبادل ويجوز ان يكون باسم شخص معين او لحامله

المادة ٤٧ — يشمل التامين العمار والمزروعات والتحسينات التي تحدث في العقارات من بعد التامين

المادة ٤٨ — لا يشمل التامين حاصلات الاستثمار او ريع العقارات المؤمن بها

المادة ٤٩ — يضمن المالك الاتلاف التي تنقص من قيمة غير المنقول

المادة ٥٠ — لا يجوز الدائن تحويل التامين المعقود باسمه الا برضى المديون ويجب حينئذ ان يشرح هذا التحويل في سجل الرهون غير انه يصح ان يتفق المتعاقدون على اضافة سند يجيز تحويل السند المربوط به

يصدق على امضاءات المحولين وفقاً للقواعد المحددة في المادة ١١ من هذا القرار

وهذه المعاملة تثبت هوية حامل وخبر دون ان يحتاج الى ذكر النقل في سجل الرهون

المادة ٥١ — ان المالك يتصرف بالمال غير المنقول المؤمن به كما يشاء ويستطيع بنوع خاص ان يبيعه بدون رضي دائنه او يضمنه ويؤجره وينتفع المشتري من الوعدات والمهل الممنوحة للمديون الاول ويلتزم بكامل الديون المربوطة بالتامين ولا يعمل بالايجار قانوناً الا لمدة لا تتجاوز مدة الاستحقاق

وانما اذا كان المال غير المنقول مؤجراً قبل التايد بمدة تزيد على مهلة الدين فلا يمكن اجبار المستاجر الا اذا رضي باخلاء الماجور قبل انتهاء عقد ايجاره وهذا في حالة التنفيذ الجبري على المديون

الفصل الثاني

التأمينات الاجبارية

المادة ٥٢ — ان الحقوق والديون المتعلقة بالتامين الاجباري هي :

١ حقوق وديون القاصرين والمحجوزين على املاك اوصيائهم

٢ حقوق وديون النساء المتزوجات على املاك ازواجهن

٣ حقوق وديون الحكومة والبلديات والدوائر العمومية حسب القوانين التي تتولد عنها وتخضع لها الحقوق والديون المذكورة

٤ حقوق وديون الاشخاص الذين بيدهم حكم او قرار اكتسب الصورة القطعية بالتامين سواء كان صادراً من المحاكم النظامية او الشرعية او محاكم الدعاوي الاجنبية . فاذا كان صادراً من المحاكم الاجنبيه يجب ان يذكر فيه انه واجب التنفيذ وفقاً للقواعد المعينة في القوانين المرعية الاجراء

المادة ٥٣ — ان التامين الاجباري يجب ان يكون باسم المؤمن له وان تعين فيه دائماً المبالغ المؤمنة وغير المنقولات الواقعة تحت التامين

المادة ٥٤ — ان السلطة المكلفة بموجب القوانين المرعية مراقبة الاوصياء

والاولياء هي التي تعين تامينات القاصرين والمحجورين

المادة ٥٥ — التامين للمرأة المتزوجة يحدده بند خاص من عقد الزواج المحرر لدى المراجع الايجابية وذلك وفقاً للصيغة والقواعد المعينة في الشريعة المرعية الاجراء

المادة ٥٦ — تعين ادارة المالية بموجب قرار ما يتعلق بالتامينات العائدة للدولة والبلديات والدوائر العمومية

المادة ٥٧ — ان التامين الناجم عن حكم او قرار اكتسب الصيغةالقطعية يحدده ذلك الحكم او القرار

المادة ٥٨ — اذا كان التامين الاجباري المنوه عنه في المادة السابقة يستطيع الغرماء في حالة الاضطرار بموجب امر يصدره رئيس المحكمة بناءً على طلبهم الحصول على قيد تامين احتياطي لا يكتسب الصورة القطعية الا بعد صدور الحكم النهائي . فاذا ايد الحكم النهائي كامل القيد المذكور او بعضه فالشيء الذي تايد يعتبر من تاريخ قيد التامين الاحتياطي

المادة ٥٩ — اما القيد في سجل الرهون في الاحوال المنصوص عليها في المواد ٥٤ و ٥٥ و ٥٦ و ٥٧ السابقة فيتم بمعرفة مامور الطابو بناءً على تقديم طلب موافق لاحكام المواد ٨ و ١٠ و ١١ من هذا القرار يربط به المستندات والقرارات او الاحكام التي اوجبت التامين

المادة ٦٠ — يجب على مامور الطابو ان يثبت قبل القيد ان الضرائب والرسوم المتوجبة على غير المنقول قد دفعت . والا فانه يتخذ الاحتياط وضمان المبالغ المستحقة للخزينةقبل ان يجري اي قيد كان

الفصل الثالث

في التأمين الاختياري

المادة ٦١ — يمكن اجراء التامين الاختياري باتفاق المتعاقدين اما بموجب صك خاص يحرر و يصدق طبقاً لاحكام القانون واما باقرار المتعاقدين امام مامور الطابو المكلف بضبط مسك السجلات

المادة ٦٢ — لا يجري التامين الاختياري الا من كانت له الصفة القانونية لبيع غير المنقولات المطلوب التامين بها . وانما القاصرون الذين يستطيعون اثبات رشدهم بحسب الاحكام الشرعية يصح ان يؤمنوا بالاموال غير المنقولة التي يملكونها

المادة ٦٣ — يمكن اجراء التامين الاختياري لكل دائن لقاء دينه . و ينتفع من هذا الحق الدوائر والمصارف والشركات التجارية وشركات الرهون والشركات العقارية والزراعية وبوجه عام كل شركة او محل يتمتع بالاهلية المدنية وفقاً للاحكام القانونية وانما لا يسمح لها :

١ ان تعقد قروضاً بشكل رهن عقاري اوبيع استغلال او بيع وفاء

٢ بان تجري بدون ماذونيـــة قانونية عمليات اعتماد لقاء تامينات على الاراضي الزراعية وعمل اعتمادات عقارية يتجاوز اجلها السنتين

٣ ان تتملك بطريقة البيع والفراغ النهائي غير المنقول المؤمن به خلا ما

ست عليه المادة ا ٩٣ الاتية

المادة ٦٤— ان الاموال غير المنقولة التي تصرفها وتملكها معلق على
رط وفي بعض الاحوال قابلة الابطال او الفسخ لا يمكن التامين بها الا بمراعاة
لك الشروط يستثنى من ذلك المشاع الذي يتخذ تامينًا من طرف عموم الشركاء
ون ان يعتبر ما يحصل فيما بعد من بيع المشاع او قسمته

المادة ٦٥ — لا يمكن التامين على ما هو مامول تملكه في المستقبل

المادة ٦٦ — اذا تلف غير المنقول المؤمن به او تضرر واصبح غير كاف
لتامين فالدائن مخير ان يطلب بالطرق القانونية اما تادية ماله من الدين او ضماً
لى التامين

المادة ٦٧ — لا يصح التامين الاختياري وبالتالي لا يمكن قيده الا
ذا تحدد المبلغ المتعاقد عليه · واذا كان الدين ناتج عن الزام مشروط فيه فهذا
لشرط يجب ان يوضح في ورقة القيد

المادة ٦٨ — يعتبر التامين على اعتماد مفتوح (حساب جار) لمبلغ معين
ن تاريخ قيده · ولا يلتفت الي التعهدات التي يجريها المديون عقب ذلك

المادة ٦٩ — التامين الذي يعتبر ضمان على اسهم بيد حاملها لا يصح
ولا يكون موضعًا للقيد في سجلات الرهن متي تجاوزت المبالغ المقيدة قبله قيمة
لملك المقيدة والمقدرة في سجلات الضرائب العقارية

المادة ٧٠ — ان العقود المنظمة في البلاد الاجنبية يجوز ان تتضمن
شروطًا باجراء تامينات على اموال غير منقولة في سوريا ولبنان بشرط ان
تكون تابعة للقوانين المعمول بها في سوريا ولبنان

الفصل الرابع

احكام خاصة

المادة ٧١ — للمديون الخيار بدون رضي دائنه ان يوفي دينه اما قبل او عند الاستحقاق المتفق عليه · وعلى المديون حينئذ ان يودع لحساب الدائن و باسم ادارة الدفترخانه في صندوق المحل القائم مقام صندوق الودائع والامانات قيمة ما عليه من الدين من راس مال وفائدة ونفقات وقيمة التعويضات المشروطة للدفع قبل الاستحقاق

بعد اطلاع مامور الطابو على سند مقبوض الدين والتحقيق من مطابقة المبالغ المودعة لقيمة المبالغ المستحقة المشروطة في عقد التامين بخطر الدائن بالايداع الذى اجراه المديون وفقاً للقواعد المحددة في اصول المحاكمات الحقوقية ويجري بالطريقة القانونية فك التامين في سجل الرهون في المده القانونية ما لم يعترض الدائن على ذلك بواسطة المحكمة

وانما اذا ذكر في القيود شروط خاصة لا يمكن تنفيذها قانوناً الا بواسطة المحاكم فلا يجري الفك الا بعد صدور حكم المحكمة مؤذناً بان الشروط او العقود المذكورة قد نفذت

المادة ٧٢ — ان المبالغ التي يودعها المديون وفقاً للشرائط المحددة في الماده ٧٠ الآنفة تعتبر انها مطابقة لقيمة الدين المقيد في سجلات الرهون اذا

كان المبلغ المدفوع بالعملة او النقود الرائجة يساوي يوم الدفع قيمة المبالغ بسعرها الرائج المشروط

المادة ٧٣ — ان نفقات الايداع في الاحوال المنصوص عليها في المادة ٧١ المذكورة سابقاً تعود على المديون اذا وفى دينه قبل الاستحقاق اما بالاستحقاق فعلى الدائن

المادة ٧٤ — ان الايداع الذي جرى وفقاً للقواعد المحددة في المواد ٧١ و ٧٢ و ٧٣ من هذا القرار يبرئ المديون من دينه . والمبالغ المودعة بهذه الكيفية تبقى مودوعة على مسؤولية الدائن

المادة ٧٥ — ان الدائن المقيد له راس مال وفوائد او مستحقات متأخرة يحق له ان يعتبر دائماً مؤمناً لخمس سنوات والسنة الجارية بدرجة اصل المال بشرط ان يكون قد سبق الاتفاق بين الطرفين على هذا الحق مع ذكر معدل الفائدة

المادة ٧٦ — ان القيد الاحتياطي لتامين اختياري يجريه باتفاق المتعاقدين مامور الدفترخانه في سجل الرهون

ويخضع هذا القيد للقواعد المحددة في المواد ٨ و ١٠ و ١١ وما بعدها من هذا القرار ويدرج في السجلات . على ان المتعاقدين يجب ان يوقعوا الطلب فاذا كانوا يجهلون الكتابة فيجب ان يشهد على تراضيهم شاهدان من الذكور حائزان الصفة الشرعية وفقاً لاحكام القانون

بعد مرور ثلاثين يوماً على قيد التامين الاحتياطي اذا لم يطلب اجراء قيد التامين القطعي فمامور الدفترخانه يفك التامين دون اجراء تبليغ للطرفين

اما اذا طالب بظرف هذه المدة قيد التامين القطعي فيعتبر تاريخه من ابتداء تاريخ التامين الاحتياطي

المادة ٧٧ — لا يحق لواضع اليد التنازل عن غير المنقول المؤمن به

البند الرابع

في البيع الاجباري بصورة نزع الملكية وفي المزايدة وفي براآة الذمة

المادة ٧٨ — ان الاموال غير المنقولة المؤمن بها تخضع في ما يختص بالبيع الاجباري وبتوزيع بدل المبيع بين اصحاب الحق للقواعد الآتية

المادة ٧٩ — ان كل دائن او ورثة الذين بيدهم علم وخبر تامينات من مامور الدفترخانه وفقاً للشروط المنصوص عليها في المواد ١٩ و ٢٠ و ٢١ من هذا القرار يحق لهم مهما كانت درجة تاميناتهم في سجل الرهون ان يطلبوا من دائرة الدفترخانه بيع غير المنقول او العقارات المؤمنة لهم بيعاً اجبارياً وذلك اذا لم يدفع الدين عند الاستحقاق او استناداً الى شرط يوجب الغاء التامين

المادة ٨٠ — اذا كانت جملة عقارات مؤمناً بها لقاء دين واحد فلا يباع منها الا ما هو بمقدار قيمة الدين . ولا يجوز اذن لمامور الطابو ان يطرح للبيع سوى عقار تكون مجموع قيمته بموجب قيود الويركو كافية لوفاء مقدار الدين وبهذه الحالة يحق للمديون ان يختار العقار او العقارات الواجب بيعها لوفاء دينه

المادة ٨١— لا يحق للدائن ان يطلب بيع الاملاك غير المنقولة غير المرهونة له الا بعد اجراء المعاملات المنصوص عليها في مجلة الاحكام العدلية وقانون اصول المحاكمات الحقوقية وذلك اذا كانت العقارات المرهونة له غير كافية لتسديد قيمة مطلوبه

المادة ٨٢ — ان مامور الطابو الذي يطلب منه بيع غير منقول مؤمن به بيعاً اجبارياً يجب عليه وفقاً للاحكام العمومية ان ينذر المديون او ورثته اذا كان متوفياً او الوصي عنهم اذا كانوا قاصرين او وكلاء طابق افلاسه اذا كان مفلساً بوجوب وفاء الدين او اثبات امكان دفعه بمدة ثمانية ايام كاملة وان لم يؤدي الدين يباع غير المنقول و يوزع ثمنه على الدائنين

المادة ٨٣ — تبتدئ المدة المنصوص عليها في المادة السابقة من يوم ابلاغ الانذار الى الشخص نفسه او الى محل اقامته . ويضم اليها المدد القانونية للمسافة

المادة ٨٤ — اذا انتهت المدد المحددة في المادتين ٨٢ و ٨٣ السابقتين ولم يوف المديون دينه يباع غير المنقول بواسطة مامور الدفترخانه رغماً عن كل اعتراض او دعوى يقيمها المديون او شخص ثالث لدى المحكمة . فيما عدا الاموال المستدركة في المادة التالية

المادة ٨٥ — يسوغ لمامور الدفترخانه قبل البيع وبعد تحقق وتعيين مقدار الدين ان يطلب كفالة مستمرة بصحة الدين من الدائن طالب التنفيذ

المادة ٨٦ — يجري البيع بالزايدة بواسطة مامور الدفترخانه على المنوال الموضح في المواد التالية

المادة ٨٧ — تعلن المباشرة بالمزايدة وفقاً للشروط المبينة في الاحكام المرعية الاجراء

المادة ٨٨ — يحق الاشتراك بالمزايدة لكل فرد حائز الاهلية القانونية للتصرف

و يمكن للدوائر والمؤسسات والشركات والجماعات المبينة في المادة ٦٢ من هذا القرار ان يشتركوا بالمزايدة اذا كانوا دائنين وبيدهم علم وخبر تامينات وذلك ان لم تكن بدلات المزايدة كافية لايفاء قيمة راس المال والفائدة والمصاريف

المادة ٨٩ — تدوم المزايدة ستين يوماً و يستثنى من ذلك الخصوصات المعينة في المادة ٩٢ من هذا القرار ولا يقبل ضم ما بعد ختام هذه المدة . الضميات يجب ان تتم خطاً بدائرة الدفترخانه وان تعطى موقعة من طرف راغب الضم الاصيل او الوكيل بحضور مامور الدفترخانه الذي ينظم بذلك عرض محضر في الحال يوقعه راغب الضم او وكيله وان يكون ذلك على قائمة المزايدة والا فالضميات تكون ملغاة . لاجل قبول الضم يجب ان يوضع في الصندوق المعين مقدار الفرق ما بين الضم الاخير والمبلغ الذي قبله بصورة (ديبوزيتو) او ان يقبل مامور الدفترخانه بذلك الفرق كفالة معتبرة من المزايد الاخير

المادة ٩٠ — تعد ملغاة قانوناً ومن تلقاء نفسها :

١ كل ضم يجري في خلال الخمسة عشر يوماً قبل انتهاء المدة المحددة لقبوله اذا كانت تقل عن الثلاثة في المائة من قيمة الضم الاخير

٢ ضم غير الحائزين الصفات القانونية

٣ ضميات الدوائر والمؤسسات والشركات والجماعات المعددة في المادة

٩٢ السابقة فيما خلا الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٨٧ من هذا القرار

المادة ٩١ — ان الضميات التي تقبل من جانب مامور الدفترخانه بعد انجاز المعاملات المنصوص عليها في المواد ٨٧ و ٨٨ و ٨٩ و ٩٠ السابقة تدون في دفتر خاص ويصدق مامورو الدفترخانه على ما يقيد فيه بوضع امضائهم وختم دائرتهم ثم يعطون المزايد علماً وخبراً بقبول ضمه

المادة ٩٢ — عند انتهاء المدة المعينة في المادة ٨٩ لقبول الضميات يحيل مامور الطابو المكلف ببيع غير المنقول المطروح للبيع الى المزايد الاخير احالة قطعية نهائية

المادة ٩٣ — في الحالة المنصوص عليها في الفقره الثانية من المادة ٨٧ السابقة يجب على الدوائر والمؤسسات والشركات والجماعات المعددة في المادة ٦٢ من هذا القرار والتي اشترت وفقًا للاحكام السابقة في خلال سنة واحدة ان تفرغ المبيع لاي فرد كان يدفع لها قيمة دينها الثابتة قانونًا من اصل وفائدة ومصاريف من اي نوع كانت

المادة ٩٤ — اذا حصلت في الحالة المنصوص عليها في المادة السابقة مزايدات بين جملة طالبين فللمديون (المالك الاول) حق الافضلية على سواه في دفع مقدار الدين ولو كان البدل المعروض من الغير اكثر من المقدار المذكور

اما اذا لم يتقدم المديون للشراء فيفرغ غير المنقول للمزايد الاخير و يكون للمديون الحق ان يأخذ الفرق بين البدل المدفوع وقيمة دينه من اصل واضافات

وفوائد ونفقات من اي نوع كانت كما يبينها الدائن

المادة ٩٥ — اذا لم يظهر طالب بالمدة المعينة في المادة ٩٣ فمامور الطابو يعلم بذلك الحكومة المحلية التي يمكنها حينئذ اما ان تاذن بافراغ غير المنقول للشركة التالية افراغاً قطعياً واما ان تستعمل حق الاسترداد بموجب الشروط المبينة في احكام المادة ٩٣

على انه اذا انتهت المدة المعينة لاسترداد الحكومة ولم تستعمله فتعتبر انها اجازت المبيع وحينئذ مامور الطابو يتم الافراغ المذكور

المادة ٩٦ — يفك التامين مامور الطابو و يربط قائمة المزايدة ومتفرعاتها بدفتر الرهون

المادة ٩٧ — اذا لم يتحقق مامور الطابو حين اجراء الفك ايفاء وايداع بدل التامين فيجري راساً معاملة تامين لمنفعة عموم اصحاب العلاقة

المادة ٩٨ — بعد اتمام المعاملات المنصوص عليها في المادتين ٨٨ و ٨٩ السابقتين يفرغ مامور الطابو غير المنقول للطالب الاخير · اما في الاحوال المنصوص عليها في المادة السالفة فيعطي الطالب الاخير علماً وخبراً موقتاً ليس الا اما السند النهائي فلا يعطي الا بعد اتمام المعاملات المبينة في المادتين ٩٤و٩٥ السابقتين

المادة ٩٩ — ان الفراغ الذي يتم بعد المزايدة وفقاً للشروط المنصوص عليها في المادة ٩٨ السابقه يبطل جميع التامينات ولا يكون للدائنين اذ ذاك من حق الا في الثمن

المادة ١٠٠ — يستدعي مامور الطابو الدائنين الذين بيدهم علم وخبر

تامينات و يوزع عليهم بعد حسم المصاريف ثمن غير المنقول متبعاً درجة قيد دينهم في دفتر الرهون

اما قيمة الديون غير المطالب بها فيودعها مامور الطابو باسم المرتهن وعلى مسئوليته في خزينة الدائرة القائمة مقام صندوق الامانات والودائع

الفصل الخامس

احكام موقتة

المادة ١٠١ — لا يجوز في حال من الاحوال ان يكون معدل الفائدة المشروط في عقود التامين اكثر من ١٢ في المائة

المادة ١٠٢ — ان التامينات المعقودة قبل نشر هذا القرار تبقى خاضعة للقوانين المرعية الاجراء وقت قيدها اما المتعاقدون مع حفظ حقهم في الافضلية وتاريخ تقديم الطلب فلهم ان يطلبوا بالاتفاق المتبادل الانتفاع باحكام هذا القرار. وعندئذ تدرج القيود الجديدة ابتداء من تاريخ سندات التامين التي بيدهم

المادة ١٠٣ — تطبق احكام هذا القرار فقط على اراضي سوريا ولبنان التابعة للقوانين العقارية العثمانية والتي يوجد فيها دائرة للدفترخانه

وسينظم فيما بعد قوانين تعين كيفية تطبيق احكام هذا القرار في اراضي حكومة جبل لبنان المستقلة السابقة

المادة ١٠٤ — الى ان تنشر احكام خصوصية من شأنها صيانة حقوق صاحب سند للحامل المفقود من يده عرضاً لا تطبق موقتاً احكام هذا القرار فيما يختص بالتامين لقاء سند لحامله بناءً عليه فان ماموري الدفترخانه ممنوعون من تسجيل تامينات لحاملها الى ان يصدر قرار آخر بشأن ذلك

المادة ١٠٥ — الغيت وتبقى ملغاة كل الاحكام المخالفة لهذا القرار

المادة ١٠٦ — السكرتير العام ومدير المالية ورئيس الدوائر العقارية وحاكم دولة لبنان الكبير ومندوب القومسير العالي لدى حكومة حلب وحاكم منطقة العلويين المستقلة والمستشار الاداري للواء الاسكندرونه مكلفون كل في ما يخصه بتنفيذ هذا القرار

بيروت في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٢	القومسير العالي بالوكالة
مجلة قضائية اذار سنة ١٩٢٤	الامضا: روبر دي كه

استدراك — وردت الفقرة الاخيرة من المادة ٦ من قانون محاكم الاراضي في فلسطين المنشور بالجريدة الرسمية هكذا :

ان الاجراآت التي ستطبقها محكمة الاراضي تكون نفس الاجراآت المنصوص عنها بقانون اصول المحاكمات بشرط ان لا تقيد المحكمة بالقواعد البينة والمنصوص عنها بذلك القانون او بالقانون المدني

الا ان النص الانكليزي المنشور بالجريدة المذكورة هو كما ياتي :

ان اصول المحاكمة التي على محكمة الاراضي تطبيقها هي نفس الاصول الموضوعة بقانون اصول المحاكمات كما تعدل مع مراعاة النظامات المختصة بها وذلك بشرط ان لا تتقيد المحكمة بقواعد البينات المنصوص عنها بذلك القانون او بالمجلة

ولايخفى الفرق العظيم بينهما وحيث ان النص العربي معتبر اصلاً لا ترجمة
لم يسعنا الا اثباته بهذا الكتاب كما ورد بالجريدة الرسمية العربية

فهرست القسم الاول

فهرست القسم الثاني

صحيفة

صحيفة

صحيفة

التعديلات الفلسطينية

تعديلات سوريا ولبنان

فهرست هجائي

الارقام الموضوعة اولاً خارج القوس تشير الى نومرو الصحيفة بالقسم الاول اما الموضوعة داخل القوس فتشير الى نومرو الصحيفة في القسم الثاني وحرف م مختصرة من مادة — مثلاً : ابنية — اعتبارها ملكاً توجد في صحيفة ١٠ من القسم الاول وفي القسم الثاني صحيفة ٤٠ مادة ٨١

ب

ج

ح

خ

د

ر

ز

س

ش

ص

ض

ط

ع

غ

ف

ف

ك

م

ن

و

ي

اصلاح خطأ

القسم الاول

صحيفة	سطر	خطأ	صواب
١	٨	مجلد ٧	مجلد ٧ و ٨
١١	١١	خراج وموظف	خراج موظف
١٤	١٨	واصبح	اصبح .
١٥	١	لا تقوم دعوى	لا يجوز
١٥	٤	قسم	قسما
١٦	٥	المذهب الاول	هذا المذهب
٢٠	١	كان	كانت
٢٣	١٢	مستبشني	مستثنى
٣١	١٨	يرفعها	يرفعه
٤٧	٧	بل كما	كما
٤٧	٧	يبقى	بل يبقى
٤٨	١٧	وبقضي	حيث يقضي
٥٧	١٨	للجمعيات	الجمعيات
٦٠	١٥	وسياتي	سياتي
٦١	٩	بالارض	الارض
٦٢	٦	الاراضي	الاراضي المملوكة
٦٥	١٠	الالوية	الاولوية
٧٥	١٣	يصلب	بطلب

صحيفة	سطر	خطأ	صواب
٧٨	١٧	اما ذا	اما اذا
٧٩	١٢	٥٠٥١	٥٠٥٩
٨٣	٢	بالذرع	بالذراع
٨٩	١٤	١٣٦٣	١٢٦٣
١٠٤	١١	الاجارة	الاجازة
١١٩	٤	وفي الحالة الثانية	فاذا اثبته
١١٩	٧	الرائد	الزائد
١٣٤	٦	اعادة	اعارة
١٦٦	١٣	فيعتبرونه مات سوية	فيعتبرونهما ماتا معًا
١٧٠	٨	الفرغ	الفراغ
٢١٢	٢	الذي يقام	التي تقام

القسم الثاني

صحيفة	سطر	خطا	صواب
٣	٣	الخزينة	الخزينة على ان الاراضى التي لم تزل مملوكة تبقى على حالها
٤	٧	عائدة	عائد
٧	٣	بمكن	يمكن
١١	١٧	يثبب	يثبت
٢٦	١٥	رلك	ذلك

صحيفة	سطر	خطأ	صواب
٢٩	٦	لة	له
٣٥	١٩	٧٣	٧٤
٥١	٩	ومائة	ومائه
٥٤	١	ازقارب	او اقارب
٥٤	١٠	بوفاتة	بوفاته
٧٢	١٠	مان	كان
٩٩	٢	١٠٦١	١١٥١
١٠٨	١٠	دفاتز	دفاتر
١١٨	٤	اكتفبنا	اكتفينا
١٢٢	١	يالمهلة	بالمهلة
١٣٤	٩	نستغل	تشتغل
١٣٦	٤	ببيع	ببيع
١٣٦	١٧	« ر »	« و »
١٤٠	١٣	كمبالة	كمبيالة
١٥١	١٢	سنئين	سنتين
١٩١	١٦	المحاكمات	المحاكمات الخ .